

**Projekt**

z dnia 23 sierpnia 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2016 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA MSZCZONOWA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI O NR EW. 1778/12, 1778/15 I 1778/16 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 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz Uchwały Nr XIII/90/15 z dnia 30 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew. 1778/12, 1778/15 i 1778/16 w ich granicach ewidencyjnych, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku) uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki nr ew. 1778/12, 1778/15 i 1778/16 w ich granicach ewidencyjnych, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje działki nr ew. 1778/12, 1778/15 i 1778/16 położone we wschodniej części miasta Mszczonowa, o łącznej powierzchni ok. 0,41ha.

2. Granica obszaru planu pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek nr 1778/12, 1778/15 i 1778/16.

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;

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 lub o różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) granica terenu i obszaru górniczego „Mszczonów”,

e) wymiarowanie linii zabudowy,

f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,

2) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego;

3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

<sup>1)</sup> zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016r. poz. 904, poz.961

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 jej 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, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Mszczonowa obejmujący działki nr ew. 1778/12, 1778/15 i 1778/16 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 lub ustaloną w tekście linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – 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) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;

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;

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

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

§ 7. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej,
<b>WW</b>	teren infrastruktury technicznej – ujęcie wód termalnych;

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:** ustala się, że linie rozgraniczające dla poszczególnych terenów są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od linii rozgraniczającej dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń – max. do szerokości 1.50m.

## **Rozdział 3.**

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

**§ 10. 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 dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

**§ 11. 1.** Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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.

2. Plan zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### **§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

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

#### **§ 13. W zakresie ochrony powietrza:**

1. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska;

2. Dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć, których użytkowanie nie spowoduje przekroczenia poziomów substancji w powietrzu na poziomie wyższym niż dopuszczalne zarówno podczas rozruchu, likwidacji jak i normalnej pracy instalacji.

**§ 14. W zakresie ochrony przed hałasem:** w obszarze planu brak jest terenów, dla których ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

**§ 15. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych. Zasady kształtowania krajobrazu.** Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

## **Rozdział 5.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

**§ 16. 1.** Na części działek o nr ew. 1778/12 i 1778/15 w Mszczonowie zlokalizowane jest ujęcie wód termalnych.

2. Cały obszar planu znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Mszczonów” - ujęcie wód termalnych.

3. Obszar i teren górniczy "Mszczonów" utworzony został koncesją nr 2/2003 wydaną przez Ministra Środowiska dnia 25.03.2003 r. zmienioną decyzją Ministra Środowiska DGiKGhg47712/2309/07/08/JM w dniu 14.03.2008r.

4. Eksploatacja złoża wód termalnych prowadzona jest jednym otworem Mszczonów IG-1.

5. W obszarze i terenie górniczym ustala się że, wszystkie realizowane inwestycje muszą być podłączone do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

6. Ustala się zakaz w granicach obszaru i terenu górniczego "Mszczonów" wykonywania innych ujęć wód podziemnych oraz wierceń w celu wykorzystania ciepła ziemi o głębokości powyżej 150 m.

7. Ze względu na rodzaj kopaliny i sposób prowadzonej eksploatacji, nie wyznaczono dla złoża filaru ochronnego.

8. Na obszarze górniczym "Mszczonów" nie występują zagrożenia naturalne.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 17. Ustala się, że sposób zagospodarowania terenu 1WW zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa geologicznego i górniczego.

#### **Rozdział 7.**

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

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

1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę powiatową nr 1527W (ul. Tarczyńską) znajdującą się poza granicami planu oraz drogę gminną (ul. Szarotki) zlokalizowaną poza granicami planu;

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę powiatową nr 1527W z centrum Mszczonowa oraz z drogą krajową nr 50.

3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:

1) Ustala się dla terenów 1U i 2U - 1 miejsce na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;

2) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 19. **Zasady zaopatrzenia w wodę:** teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody w Mszczonowie; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej (ø110).

##### **§ 20. Zasady odprowadzania ścieków bytowych i wód opadowych:**

1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;

2) Ustala się, że na terenie objętym planem wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

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

1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące sieci średniego i niskiego napięcia znajdujące się w sąsiedztwie terenu w ul. Tarczyńskiej;

2) Dopuszcza się zasilanie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW.

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

§ 23. **Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:** ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego.

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

## Rozdział 9.

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

§ 25. 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 10.

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

- § 26. 1. Ustala się dla terenów o symbolach U opłatę w wysokości 30%,  
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%.

## DZIAŁ II.

### Przepisy szczegółowe

## Rozdział 1.

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

#### § 27.

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1U</b>	
<b>Powierzchnia</b>	<b>0,28ha</b>	
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren zabudowy usługowej.</b> <b>W ramach zabudowy usługowej planuje się:</b> - rozlewnie wody mineralnej, magazyny; - usługi użyteczności publicznej z zakresu nauki, szkolnictwa, usług zdrowia, handlu, gastronomii, obsługi bankowej, budynki biurowe, konferencyjne, wystawiennicze i inne do nich podobne; - pozostałe usługi w ramach, których dopuszczone są przedsięwzięcia zaliczane do potencjalnie oddziaływujących na środowisko. <b>Ustala się możliwość lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>.</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki i obiekty pomocnicze służące obsłudze terenu (budynki gospodarcze, techniczne garaże, portiernie), - komunikacja, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia produkujące energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100kW, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- elewacje frontowe budynków należy lokalizować równoległe do granicy - linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1527W (ul. Tarczyńska); - dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicy działki.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1U z drogą powiatową nr 1527W (ul. Tarczyńska) znajdującą się poza granicami planu, - 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1U z drogą gminną (ul. Szarotki) znajdującą się poza granicami planu;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 60%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 15%, -maksymalna intensywność zabudowy – 3,0, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 40,0m, w tym: - budynki do 25,0m, - obiekty małej architektury do 4,0m.
d)	Geometria dachów	Nie ustala się wymagań dotyczących geometrii dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych.
<b>3) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	Minimalne powierzchnie działek	-1000 m <sup>2</sup> ,

		-ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty działek	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	- $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$ ;
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 1000m <sup>2</sup> ;
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg znajdujących się w sąsiedztwie terenu.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 18;

## § 28.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>2U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,06ha</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren zabudowy usługowej.</b> <b>W ramach zabudowy usługowej planuje się:</b> - rozlewnie wody mineralnej, magazyny; - usługi użyteczności publicznej z zakresu nauki, oświaty, usług zdrowia, handlu, gastronomii, obsługi bankowej, budynki biurowe, konferencyjne i inne do nich podobne.
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki i obiekty pomocnicze służące obsłudze terenu (budynki gospodarcze, garaże, portiernie), - komunikacja, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia produkujące energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100kW, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- elewacje frontowe budynków należy lokalizować równoległe do granicy- linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1527W (ul. Tarczyńska); - dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicy działki.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej teren 2U z drogą powiatową nr 1527W (ul. Tarczyńską) znajdującą się poza granicą planu;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 60%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 15%, -maksymalna intensywność zabudowy – 3,0, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 40,0m, w tym: - budynki do 25,0m, - obiekty małej architektury do 4,0m.
d)	Geometria dachów	Nie ustala się wymagań dotyczących geometrii dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych.
3)	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-600 m <sup>2</sup> , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty działek	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	- $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$ ;
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 600 m <sup>2</sup> ;
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg znajdujących się w sąsiedztwie terenu.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 18;

## § 29.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1WW</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,07ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b> <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<b>Tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wód termalnych.</b> Zespół budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru wody, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia produkujące energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100kW.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z wydobyciem wody termalnej, - ustala się 90% powierzchni biologicznie czynnej, - ustala się nakaz groduzenia terenu oznaczonego symbolem 1WW, - sposób zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa geologicznego i górniczego.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 40,0m;
3)	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-700 m <sup>2</sup> , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty działek	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	- 90°±10°;
4)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu poprzez drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu lub poprzez służebność dojścia i dojazdu.

### DZIAŁ III.

#### Rozdział 1.

#### Przepisy końcowe

§ 30. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie Nr XIX/151/04 z dnia 28 maja 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 204, poz. 5457).

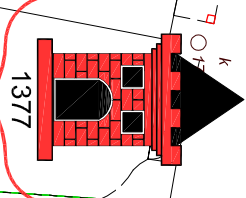
§ 31. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

§ 33. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego W Mszczonowie.

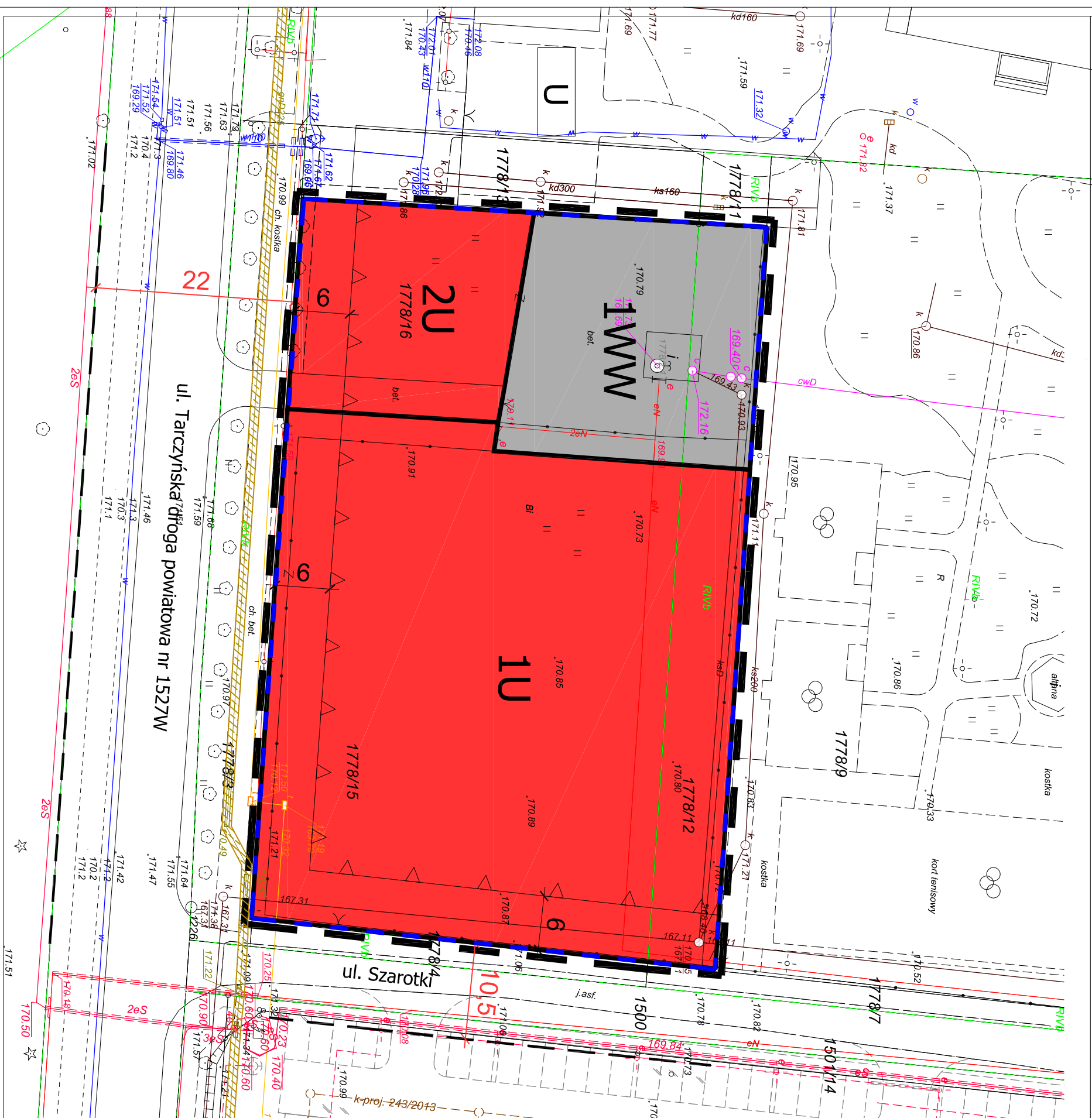
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Mszczonowie

**Lukasz Koperski**



# MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONOWA OBEJMUJĄCY DZIAŁKI O NR EW. 1778/12, 1778/15 I 1778/16 Załącznik Nr 1 do uchwały nr ...../...../16 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia .....

2016r. skala 1 : 1000



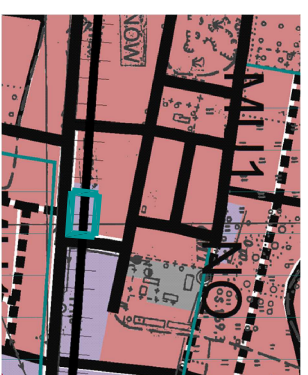
### OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica terenu i obszaru górniczego "Mszczonów"
- wymiarowanie linii zabudowy
- tereny zabudowy usługowej
- teren infrastruktury technicznej – ujęcie wód termalnych

### OZNACZENIA GRAFICZNE - INFORMACJE, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- linie rozgraniczające dróg poza obszarem planu
- przeznaczenie terenów sąsiednich wg obowiązujących planów miejscowych
- strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia DN225 zlokalizowanego poza granicami planu
- wymiarowanie poza granicami planu

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

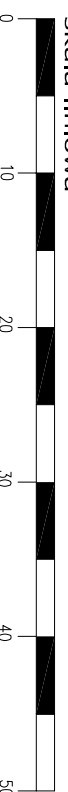


granica obszaru objętego planem

- obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku wykonywania funkcji gospodarczych z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej
- obszary intensywnej zabudowy mieszkaniowej - usługowej
- oczyszczalnia ścieków, zakład gospodarki komunalnej
- istniejące szlaki rowerowe
- melioracje

Kierunki rozwoju struktury przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej. Poświadczanie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu znajduje się na oryginalnej mapy.



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA  
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"  
główny projektant: mgr inż. architekt Jacek Grzesiak  
kierownik pracowni: mgr inż. architekt Jacek Grzesiak  
asystent: mgr inż. architekt Kinga Sobolewska-Fuchala



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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1778/12, 1778/15 i 1778/16 w ich granicach ewidencyjnych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1778/12, 1778/15 i 1778/16 w ich granicach ewidencyjnych:

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**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 2016r., poz. 778 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

Na terenach znajdujących się w obszarze opracowania nie występują tereny pod realizację celów publicznych. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania nie powoduje konsekwencji finansowych dla gminy z tytułu wykupu nieruchomości dla realizacji celów publicznych.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania nie powoduje konsekwencji finansowych dla gminy z tytułu budowy dróg.

**II. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH**

Teren objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, gazociąg, sieć i urządzenia elektryczne, sieć telekomunikacyjną. Na tym terenie nie przewiduje się realizacji nowej infrastruktury.

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 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 poz. 446) i w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2016r., poz. 778 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 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 uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1778/12, 1778/15 i 1778/16 w ich granicach ewidencyjnych jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzenia planu, podjętej na podstawie uchwały nr XIII/90/15 z dnia 30 września 2015r.

Obszar objęty planem obejmuje trzy działki o nr ew. 1778/12, 1778/15 i 1778/16. Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wschodniej części Mszczonowa, w sąsiedztwie ulicy Tarczyńskiej (droga powiatowa 2861 W) i ul. Szarotki. Teren jest wolny od zabudowy, porośnięty trawą. W północnej części obszaru opracowania znajduje się ujęcie wód termalnych wykorzystywanych do celów grzewczych.

Obszar opracowania znajduje się w strefie zamieszkania zbiorowego i usług użyteczności publicznej. Teren ten stanowi kontynuację istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Tarczyńskiej. Przedmiotowe tereny są częścią dużego obszaru rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej. Obszar planu stanowi powiększenie przyległego terenu użytkowanego i przeznaczonego na usługi. Przedmiotowe tereny są częścią dużego obszaru rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej zabudowy gospodarczej. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania znajduje się hotel. Na zapleczu obszaru opracowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 1778/12, 1778/15 i 1778/16 położonych w Mszczonowie przy ulicy Tarczyńskiej ma na celu poprawę warunków inwestowania dla obecnego właściciela terenu. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa w/w działki znajdują się na terenie ujęć wody geotermalnej (4P). Część działek o nr ew. 1778/12 i 1778/15 pozostanie na terenie ujęć wody geotermalnej (4P). W celu umożliwienia inwestowania obecnemu właścicielowi, pozostały teren w/w działek oraz działka o nr ew. 1778/16, przeznaczony będzie pod zabudowę usługową, umożliwi realizację nowych budynków usługowych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania z obiektami i urządzeniami, w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną (U).

### **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 11.05.2016r. - 06.06.2016r. z planem można było zapoznawać się na każdym etapie jego tworzenia.

## **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 plan zatwierdzony Uchwałą nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004 r. /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004r. nr 204 poz. 5457/.

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 w/w plan nie zawierał wszystkich ustaleń zgodnie z obowiązującymi przepisami. 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**

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

Na terenach znajdujących się w obszarze opracowania nie występują tereny pod realizację celów publicznych. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania nie powoduje konsekwencji finansowych dla gminy z tytułu wykupu nieruchomości dla realizacji celów publicznych. Dla przedmiotowego obszaru nie wystąpią obciążenia związane z budową infrastruktury.

Z analizy projektowanych zmian miejscowego planu zagospodarowania terenu w stosunku do obowiązującego planu, wynika, że projektowane ustalenia planu wygenerują po stronie Gminy wydatek związany z kosztem opracowania planu i prognoz.

Głównym źródłem dochodów Gminy może być opłata planistyczna, jak również w mniejszym stopniu podatek od nieruchomości, a także opłata od czynności cywilno - prawnych. Przeanalizowano wartości gruntów usługowych i przemysłowych na terenie miasta Mszczonowa. Z analizy wynika że ceny gruntów o przeznaczeniu przemysłowym nie odbiegają od cen gruntów przeznaczonych na cele usługowe, co nie będzie skutkowało naliczeniem opłaty planistycznej. Przeanalizowano zakres zmian w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W okresie objętym prognoza uchwalenie projektu planu nie spowoduje zmiany podatków od nieruchomości.

Z analizy projektowanego miejscowego planu zagospodarowania terenu w stosunku do obowiązującego planu, wynika, że projektowane ustalenia planu nie generują przychodów finansowych Gminy.

Gmina uzyska inne korzyści, związane z wprowadzeniem tego planu. Będą to m.in.:

- uściślenie i uporządkowanie funkcji i terenów objętych projektem planu,
- możliwość określenia i realizacji konkretnych programów dla terenów objętych projektem planu.