

Projekt

z dnia 21 marca 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miasta Mszczonowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.²⁾) oraz Uchwały Nr XXIV/176/16 z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miasta Mszczonowa 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 Gminy Mszczonów obejmujący fragment miasta Mszczonowa, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa.

2. Granicę obszaru stanowią południowe granice działek nr ew. 339/6 i 431/1 (droga gminna - ul. Żyrardowska), dalej zachodnia granica działek nr ew. 431/2 i 420 (droga powiatowa nr 4724W), dalej północną granicą rzeki Okrzeszy do wschodniej granicy działki nr ew. 355/2.

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 uchwałę;

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) wymiarowanie linii zabudowy,

e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15/04kV

f) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczonych symbolami 62-61/65 i 62-61/14,

g) przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym,

2) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych:

a) obiekt będący w ewidencji zabytków – plebania,

b) zespół obiektów będących w ewidencji zabytków (kościół par. p.w. św. Jana Chrzciciela wraz z cmentarzem przykościelnym i ogrodzeniem)

c) pomnik przyrody.

3) oznaczenia informacyjne nie stanowiące ustaleń planu;

4) 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.

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 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 Gminy Mszczonów obejmujący fragment miasta Mszczonowa, 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 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;

9) obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowę budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;

10) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała.

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. 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. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

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

U	tereny zabudowy usługowej
UK	tereny usług sakralnych
ZP	tereny zieleni urządzonej – park miejski
WS	teren wód powierzchniowych – zbiornik retencyjny
E	tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe 15/04kV
KP	teren komunikacji - parking
KDW	teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej
KDx	teren komunikacji – teren ciągu pieszego

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających: Ustala się, że linie rozgraniczające teren 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 zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: 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 granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych w granicy działki;
- 3) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 4) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- 5) W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych;
- 6) Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów jaskrawych na powierzchni elewacji;
- 7) Nową zabudowę na terenach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych należy lokalizować z uwzględnieniem i poszanowaniem historycznej kompozycji przestrzennej, nawiązując wyrazem architektonicznym do lokalnej tradycji. Nowa zabudowa sąsiadująca z zabudową historyczną nie powinna stanowić negatywnej dominanty.

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 infrastruktury technicznej.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 1UK występuje pomnik przyrody – lipa drobnolistna. Ustala się dla pomnika przyrody zakaz wycinania i uszkodzania drzewa, zakaz zmiany stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan drzewa oraz w promieniu mniejszym niż 10,0m licząc od pnia drzewa wznoszenia, budowy lub rozbudowy budynków.

5. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50m².

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

- 1) 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;
- 2) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3.0m wzdłuż rzeki Okrzeszy i rowu melioracyjnego, wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji rzeki i rowu sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 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 100kW z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 15. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) Zachowuje się zwarty charakter zabudowy usługowej przeciwdziałając jej rozproszonemu;
- 2) Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń, która w odbiorze wizualnym będzie wzbudzać odczucia ładu i uporządkowania (podobne kształty i barwy dachów, podobna kolorystyka elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych);
- 3) Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

§ 16. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych.

- 1) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 2) Ustala się obowiązek ochrony wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 3) W granicach obszaru objętego planem występuje pomnik przyrody - zlokalizowany na terenie o symbolu 1UK – lipa drobnolistna. Lokalizacja pomnika przyrody zgodnie z rysunkiem planu. Ustalenia dotyczące pomnika przyrody zgodnie z §20.

§ 17. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej, tereny oznaczone symbolem ZP zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe 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.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18. 1. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. 62-61/65 i 62-61/14 pozostałości wsi i miasta historycznego Mszczonów) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu symbolem i oznaczonej numerem 62-61/65 i 62-61/14 na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

2. Na terenie objętym planem występują obiekty będące w ewidencji konserwatora zabytków.

1) Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Jana Chrzciciela ul. Kościelna 6

- kościół murowany z 1862-65r.,
- ogrodzenie murowane (kam), z 4-ego ćw. XIXw.,
- cmentarz przykościelny,
- plebania murowana (kam), 4-ego ćw. XIXw. Ochrona obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

3. Na terenie objętym planem nie występują obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy.

§ 19. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. Ustala się zakaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych symbolem ZP, KP i WS.

Rozdział 7.

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

1. W granicach obszaru objętego planem występuje pomnik przyrody zlokalizowany na terenie o symbolu 1UK zgodnie z załącznikiem nr 1.

2. Dla pomnika przyrody ustala się zakaz:

- 1) wycinania i uszkadzania drzewa;
- 2) zmian stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan drzewa;
- 3) umieszczania tablic reklamowych;
- 4) palenia ognisk w odległości mniejszej niż 20m od pni;
- 5) w promieniu mniejszym niż 10.0m licząc od pnia drzewa, wznoszenia, budowy lub rozbudowy budynków.

3. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 8.

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 dróg;

2) Obsługa komunikacyjna terenu opiera się o:

- a) drogę publiczną, kategorii gminnej ul. Żyrardowska, która bezpośrednio graniczy z terenem objętym planem,
- b) drogę publiczną, kategorii powiatowej, klasy głównej nr 4724W ul. Rawska, która bezpośrednio graniczy z terenem objętym planem,
- c) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW,
- d) ciąg pieszy oznaczony symbolem KDx.

3) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę gminną (ul. Żyrardowska), drogę powiatową nr 4724W (ul. Rawska) znajdujące się poza granicami planu oraz drogę wewnętrzną (ul. Kościelna) i ciąg pieszy.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogi gminne i powiatowe z centrum miasta Mszczonowa oraz z drogą krajową nr 50 i drogą krajową S8.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. 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.

§ 23. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 2) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące sieci średniego i niskiego napięcia;

§ 25. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

§ 26. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm z zakresu prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych, w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego, oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29. 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 11.

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

§ 30. Ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem U i UK opłatę w wysokości 20%,
- 2) dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1U
Powierzchnia		0,0380ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy usługowej. dom przedpogrzebowy z salą identyfikacji i pożegnań zmarłych oraz chłodnią. - budynki garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzeń ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi. - Na terenie 1U występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1. - Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 10,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną będącą w bezpośrednim sąsiedztwie terenu (ul Żyrardowska) i zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej– co najmniej 20%, -max. intensywność zabudowy – 1.5 -min. intensywność zabudowy – 0.1
c)	wysokość zabudowy	- max. 12,0m w tym dla: - budynków garaży – max. 6.0 m, - budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – max.4,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°
e)	kolorystyka	Zgodnie z §10.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie działek	380 m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30 m.

c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	380m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi będącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu (ul. Żyrardowska).
b)	parkingi	Ustala się miejsca postojowe na terenie oznaczonym symbolem 1KP oraz zapewnienie przynajmniej 1 – ego miejsca postojowego dla samochodu osobowego oraz min. 1-ego miejsca postojowego przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie 1U. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 32.

Oznaczenie terenu		2U
Powierzchnia		0,2ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy usługowej. z wyłączeniem usług magazynowych, warsztatów samochodowych i stacji paliw - garaże i inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - obiekty ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska, - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 2U występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 10,0m od linii rozgraniczającej drogę będącą w bezpośrednim sąsiedztwie terenu (ul. Żyrardowska) i zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej– co najmniej 20%, -max. intensywność zabudowy – 1.0 -min. intensywność zabudowy – 0.1
c)	wysokość zabudowy	- max. 12,0m w tym dla: - budynków garaży – max. 6.0 m, - budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – max.4,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°
e)	kolorystyka	Zgodnie z §10.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	

a)	minimalne powierzchnie działek	2000m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi będącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu (ul. Żyrardowska).
b)	parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego oraz na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe. - Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizacji powyżej 6 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 33.

Oznaczenie terenu		3U
Powierzchnia		0,0320ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy usługowej - usługi z zakresu gastronomii i handlu - obiekty ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska, - komunikacja, infrastruktura techniczna.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 3U występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 18,0m od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KDx zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej– co najmniej 20%, -max. intensywność zabudowy – 1.0 -min. intensywność zabudowy – 0.1
c)	wysokość zabudowy	- max. 8,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°
e)	kolorystyka	Zgodnie z §10.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie działek	320m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek

		dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	15 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	320m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu poprzez ciąg pieszy oznaczony symbolem 1KDx.
b)	parkingi	Ustala się miejsca postojowe na terenie oznaczonym symbolem 1KP.

§ 34.

1. Oznaczenie terenu		1UK
Powierzchnia		0,35ha.
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren usług sakralnych. (Kościół p.w. Św. Jana Chrzciciela) - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie o symbolu 1UK występuje: - pomniki przyrody, zagospodarowanie zgodnie z §20 ust.2. - kościół par.p.w. św Jana Chrzciciela, cmentarz przykościelny wraz z ogrodzeniem, które są obiektami będącymi w ewidencji konserwatora zabytków. Zagospodarowanie zgodnie z §18 ust.2. - zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	-8,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDW i zgodnie z rysunkiem planu, -10,0m od linii rozgraniczającej drogę (ul. Żyrardowska) będącą poza granicami planu i zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej, -powierzchnia biologicznie czynna– co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy – 2.0 -minimalna intensywność zabudowy – 0.1
c)	wysokość zabudowy	max. 25,0m
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	3500 m ²
b)	Minimalne fronty działek	25 m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°

4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	3500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi (ul. Żyrardowska) bezpośrednio graniczącej z terenem oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.
b)	parkingi	- Ustala się miejsca postojowe na terenie oznaczonym symbolem 1KP.

§ 35.

1. Oznaczenie terenu		2UK
Powierzchnia		0,21ha.
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren usług sakralnych. - budynki związane z usługami sakralnymi, budynki parafialne i gospodarcze. - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie o symbolu 2UK występuje: - plebania murowana będąca w ewidencji konserwatora zabytków. Zagospodarowanie zgodnie z §18 ust.2. - zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	-od 2,0m do 18,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem 1KDx zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej, -powierzchnia biologicznie czynna– co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,7 -minimalna intensywność zabudowy – 0.1
c)	wysokość zabudowy	max. 10.0 m,
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	2000 m ²
b)	Minimalne fronty działek	25 m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDW.
b)	parkingi	- Ustala się miejsca postojowe na terenie oznaczonym symbolem 1KP oraz zapewnienie przynajmniej 2 - uch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie 2UK.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1ZP – 2ZP
Powierzchnia		2,6 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni urządzonej – park miejski.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się obiekty małej architektury, amfiteatr i inne obiekty związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, boiska sportowe, place zabaw, wody powierzchniowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, a także tymczasowe obiekty usługowo - handlowe (max. powierzchnia tymczasowego obiektu usługowo – handlowego do 9m ²).
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Ustala się zakaz zabudowy budynkami. - Na terenie 1ZP i 2ZP występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
b)	wysokość zabudowy	– max. 10.0m.
c)	geometria dachów	-nie określa się geometrii dachów.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	2000 m ²
b)	minimalne fronty działek	25 m
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu – droga (ul. Żyrardowska) i droga (ul. Rawska), a także z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW i terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KDx.
b)	parkingi	Ustala się miejsca postojowe na terenie oznaczonym symbolem 1KP.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren wód powierzchniowych - zbiornik retencyjny
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań oraz urządzenia technologiczne związane z obsługą zbiornika.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy budynkami. Na terenie 1WS występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z §

§ 38.

Oznaczenie terenu		1E – 2E
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej- stacje transformatorowe 15/0,4kV.
2.	Zasady zagospodarowania	
a)	zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.	
b)	ustala się maksymalną wysokość obiektów - 12,0m.	

§ 39.

Oznaczenie terenu		1KP (0,11ha)
Powierzchnia		
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji- parking.
	przeznaczenie uzupełniające	Infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych .
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zakaz zabudowy budynkami. Na terenie 1KP występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej
	przeznaczenie uzupełniające	
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego. - lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 1KDW występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	- 1KDW (ul. Kościelna) – szerokość zmienna od 6,0m do 14,0m z wyjątkiem narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KDx
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren ciągu pieszego
	przeznaczenie uzupełniające	
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem ruchu pieszego. - lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 1KDx występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	- 1KDx – szerokość zmienna od 4,0m do 14,0m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 1.

Przepisy końcowe

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

§ 43. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

¹⁾ zmiana ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2016r. poz. 1579, poz. 1948

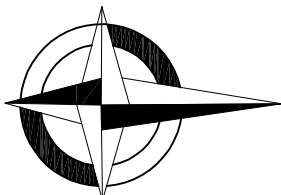
²⁾ zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579



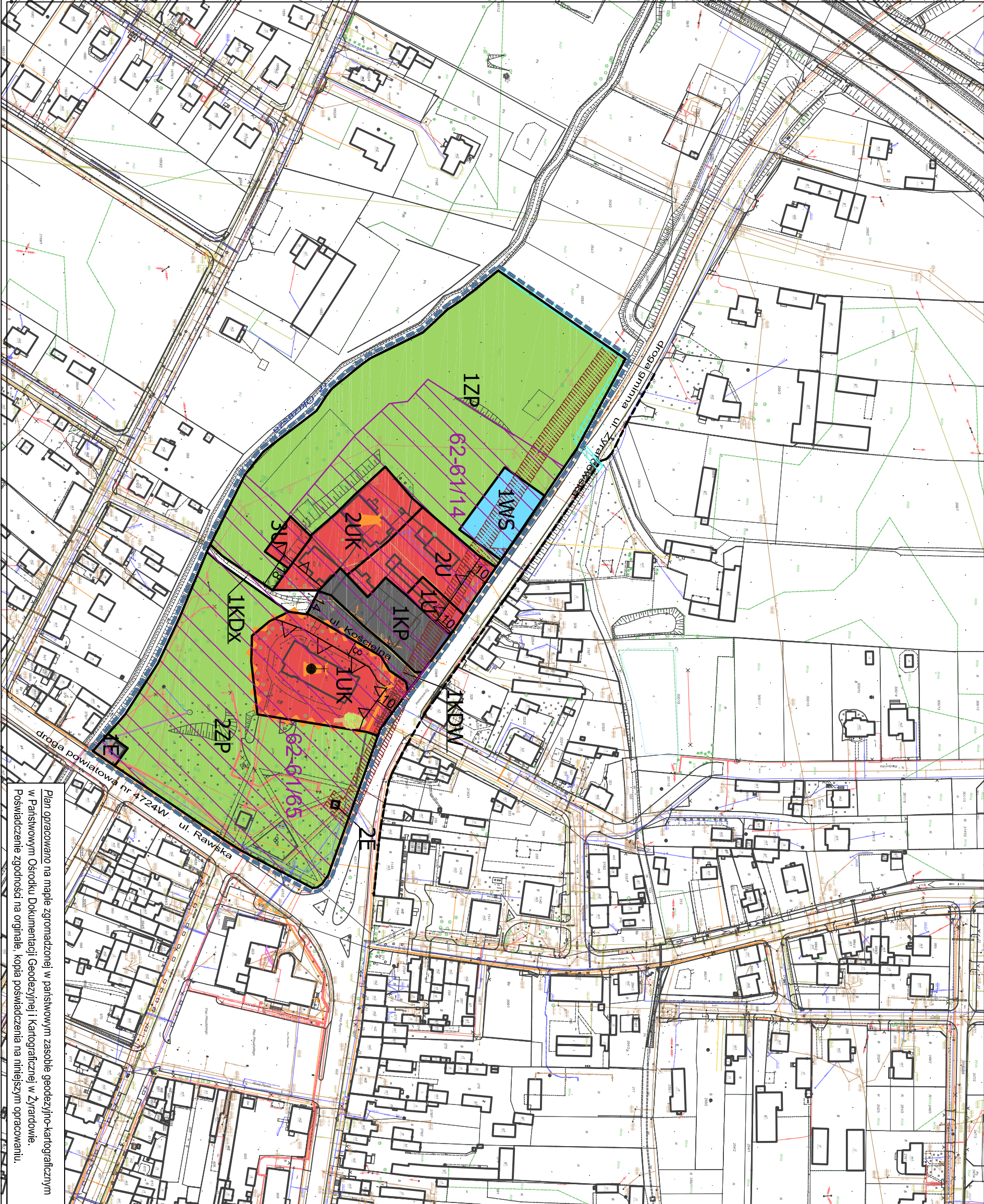
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIASTA MSZCZONOWA

Załącznik Nr 1 do uchwały nr Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia

skala 1: 1000

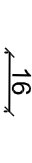
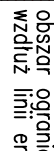
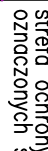
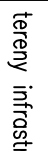
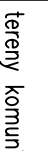
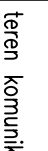
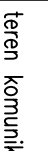


Strona 15



Plan opracowano na mapie zgromadzonej w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żurawowie. Poświadczenie zgodności na oryginale, kopia poświadczenia na niniejszym opracowaniu.

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczające linie zabudowy
	wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
	obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
	wzdluz linii energetycznej 15/0,4kV
	strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
	oznaczonych symbolem 62-61/65 i 62-61/14
	tereny zabudowy usługowej
	tereny usług sakralnych
	tereny zieleni urządzonej – park miejski
	teren wód powierzchniowych – zbiornik retencyjny
	tereny infrastruktury– stacje transformatorowe 15/0,4 kV
	tereny komunikacji– parkingi
	teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej
	teren komunikacji – teren ciągu pieszego
	
	
	
	
	

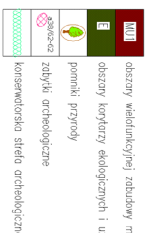
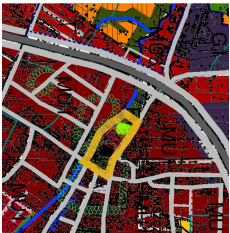
**OZNACZENIA INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE
Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

					obiekt będący w ewidencji zabytków – plebania
					zespół obiektów będących w ewidencji zabytków
					(kościół par. p.w. św. Jana Chrzciciela wraz z
					cmentarzem przykościelnym i ogrodzeniem)
					pomnik przyrody

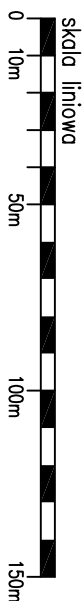
**OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE
USTALEŃ PLANU**

	rów melioracyjny 0-4 będący w ewidencji WZMiUW
--	--

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



granica obszaru objętego planem



skala liniowa

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIEDZYGMINOWO-MAZOWSZE ZACHODNIE

Kierownik/pracownik: **mgr inż. Jadwiga Jeznach**

główny projektant: mgr inż arch. Ewa Grzesiak
asystent projektanta: Aleksandra Miastowska

Id: 8EB9FA5A-F24C-4F41-B180-A2167B495761		Projekt
--	--	---------

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miasta Mszczonowa.

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 Gminy Mszczonów obejmującego fragment miasta Mszczonowa:

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 dnia2017r.**

**ROZSTRZYGNIECIE 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 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)

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 SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH
I TELEKOMUNIKACYJNYCH**

Teren objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieć i urządzenia elektryczne, sieć telekomunikacyjną. Na tym terenie przewiduje się budowę sieci gazowej.

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 z późn zm.) 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 Gminy Mszczonów obejmującego fragment miasta Mszczonowa jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzenia planu, podjętej na podstawie uchwały nr XXIV/176/16 z dnia 29 czerwca 2016r.

Przystąpieniem do sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego objęty został fragment miasta Mszczonowa położony pomiędzy ul. Żyrardowską, ul. Rawską, rzeką Okrzeszą a rowem melioracyjnym. Na przedmiotowym terenie ma zostać stworzone miejsce rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. Za przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Mszczonowa przemawia również chęć uporządkowania zapisów planu, a co za tym idzie racjonalne wykorzystanie terenu.

Obszar Planu obejmuje w swych granicach 3,83 ha powierzchni miasta Mszczonów.

Obszar Planu zlokalizowany jest w centralnej części miast wśród terenów zurbanizowanym zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Ograniczony jest od południa rzeką Okrzeszą, od północy drogą gminną (ul. Żyrardowska), od wschodu drogą powiatową nr 4724W (ul. Rawska), a od zachodu rowem. Drogi te łączą obszar opracowania bezpośrednio z układem komunikacyjnym miasta Mszczonów oraz z drogą krajową nr 50 i drogą krajową S8.

Projektowane w granicach Planu zmiany są odpowiedzią głównie na te tendencje oraz potrzeby lokalnej społeczności, a także są dostosowane do zamierzeń gminnych zgodnych z kierunkami rozwoju przestrzennego wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.

Plan jest zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonów zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Mszczonowie Nr XIX/151/04 z dnia 28 maja 2004r. i nie koliduje z ustaleniami określonymi dla terenów sąsiadujących z projektowaną zmianą jest jedynie jej kontynuacją i uporządkowaniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany w celu zmiany przeznaczenia terenu. Na terenie planowana jest zabudowa usługowa jako uzupełnienie i kontynuacja istniejącej zabudowy oraz rewitalizacja i rozszerzenie programu użytkowego terenów zielonych w związku z intensywnym rozwojem w mieście Mszczonowie.

Teren objęty opracowaniem nie jest objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W granicach obszaru planu występuje jedynie pomnik przyrody - zlokalizowany na terenie o symbolu 1UK – lipa

drobnolistna.

Teren ten jest antropogenicznie przekształcony i częściowo zainwestowany zabudową. Grunty stanowią piaski i żwiry rzeczno-wodnolodowcowe.

Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne - stanowiska archeologiczne nr ew. 62-61/65 i 62-61/14 pozostałości wsi i miasta historycznego Mszczonów oraz obiekty będące w ewidencji konserwatora zabytków - zespół kościoła parafialnego p.w. św. Jana Chrzciciela ul. Kościelna 6 (kościół murowany z 1862-65r., ogrodzenie murowane (kam), z 4-ego ćw. XIXw., cmentarz przykościelny, plebania murowana (kam), 4-ego ćw. XIXw.).

Na terenie objętym Planem nie występują:

- wody powierzchniowe,
- 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 mazowieckiego.

Teren opracowania jak i jego sąsiedztwo jest silnie zmieniony przez człowieka i roślinność w okolicy stanowią głównie ogrody przydomowe i teren zieleni na tyłach kościoła oraz wzdłuż ul. Rawskiej – zagospodarowane częściowo jako plac zabaw. Powierzchnię biologicznie czynną stanowią głównie trawniki oraz drzewostan wysoki, który budują głównie drzewa liściaste lipa drobnolistna i kasztan jadalny.

Ocena przewidywanego znaczącego oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poszczególne elementy środowiska w zakresie poszczególnych komponentów środowiska:

- Na obszarze opracowania zachowaniu bioróżnorodności służą ustalenia planu w zakresie zachowania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej -20% działki budowlanej, a na terenach ZP – min. 70%.
- Ustalone w planie przeznaczenie terenu nie będzie negatywnie oddziaływał na ludzi.
- Dla terenów ZP w planie ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 ze zm.) jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.
- Przebiegające w sąsiedztwie terenu drogi stanowią powiązania komunikacyjne. Stanowią one potencjalnego źródła hałasu komunikacyjnego.
- Na przedmiotowym terenie występują napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia 0,4kV i 15kV oraz dwie budynkowe stacje transformatorowe, które nie emitują pola elektromagnetycznego przekraczającego dopuszczalne poziomy dla zabudowy.
- Ochronie roślin i zwierząt sprzyjają ustalenia planu w zakresie zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – tj. 20% i 70% na terenach ZP, gdzie będą realizowane nasadzenia o charakterze ozdobnym. Dla utrzymania dużej powierzchni zieleni pomocne będą zapisy planu nakazujące zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczonych na działce budowlanej, co sprzyja infiltracji i retencji wody w gruncie.
- Zapisy planu sprzyjają ochronie krajobrazu oraz wprowadzeniu nowych elementów w uporządkowanych relacjach przestrzennych, wkomponowanych w otoczenie. Powierzchnia ziemi ulegnie trwałemu zniszczeniu na fragmentach zabudowanych i utwardzonych, co zostanie zrekomensowane poprzez wprowadzenie na obszarach powierzchni biologicznie czynnej zieleni ozdobnej.

Zaniechanie opracowania planu miejscowego istotnie ograniczy możliwości inwestycyjne działek i rozwojowe, a zatem wpłynie niekorzystnie na zaspokojenie potrzeb mieszkańców miasta Mszczonowa jak i okolicznych wsi w zakresie dostępu do przestrzeni publicznej w miejscu zamieszkania.

Ustalenia planu zabezpieczają dostatecznie środowisko przyrodnicze, w tym ograniczają negatywne oddziaływanie na środowisko. Dla rozwiązań przyjętych w planie nie przewiduje się konieczności

określania kompensacji przyrodniczej.

Również istniejące wokół terenu objętego opracowaniem tereny nie powodują przewidywanego znaczącego oddziaływania na przedmiotowy teren objęty planem. Z uwagi na powyższe nie przewiduje się konieczności przyszłej analizy skutków realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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 18.01.2017r. -09.02.2017r. 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 (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.

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

Zapisy 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

Celem prognozy skutków finansowych była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Mszczonowa.

Podsumowując, w okresie prognozy budżet Gminy Mszczonów nie zostanie zasilony dochodami związanymi z uchwaleniem analizowanego projektu planu miejscowego. Po stronie kosztów wystąpią wydatki związane ze sporządzeniem planu miejscowego wraz z dodatkowymi opracowaniami i

przeprowadzoną procedurą.

Zmiana planu miejscowego ma na celu stworzenie ram prawnych umożliwiających realizację parku miejskiego z różnego rodzaju atrakcjami – dla dzieci, młodzieży i dorosłych. Jest to inwestycja gminna.

Obszar opracowania jest wyposażony w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną oraz deszczową. W związku z powyższym nie wystąpią wydatki z budżetu gminy na rozbudowę systemów infrastruktury technicznej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest przy drodze gminnej (ul. Żyrardowskiej) oraz powiatowej (ul. Rawska), które urządzone są nawierzchnią asfaltową. Projekt planu miejscowego wyznacza drogę wewnętrzną (1KDW), ciąg pieszy (1KDx) oraz teren parkingu (1KP) na działkach należących do Gminy Mszczonów. W związku z powyższym nie wystąpią obciążenia dla budżetu gminy związane z wykupem terenu pod drogi.

Urządzenie drogi wewnętrznej, ciągu pieszego oraz parkingu nastąpi razem z realizacją parku miejskiego jako jeden z elementów inwestycji. Dlatego prognoza finansowa nie pokazuje kosztów ich realizacji.