

**Projekt**

z dnia 3 sierpnia 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 (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr XXXI/227/16 z dnia 7 grudnia 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 położony we wschodniej części miasta Mszczonowa, o łącznej powierzchni ok. 44,4 ha.

2. Granicą obszaru planu zostają objęte działki o nr ew. 1485, 1486, 1487, 1494, 1495/7, 1495/8, 1495/6, 1495/9, 1501/2, 1501/8, 1501/21, 1501/11, 1501/13, 1501/12 oraz część działki nr ew. 1480 w ich granicach ewidencyjnych.

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 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu będące załącznikiem nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.

2. 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,
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu niskiego ciśnienia,

<sup>1)</sup> zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016r. poz. 1579, poz. 1948, z 2017r. poz. 730, poz. 935

- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV w związku z oddziaływaniem linii energetycznej,
- napowietrzne linie energetyczne 15kV do przebudowy i zmiany przebiegu,
- rów objęty ewidencją WZMiUW do przebudowy w kanał zamknięty,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.

b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią 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 2013 roku wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

2. W planie nie występują:

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miasta Mszczonowa, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej 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 wyznaczone na rysunku planu linie, które nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynku 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) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii energetycznych ( 110kV – po 17.5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa i ochrony środowiska, w tym zakazuje się budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 10) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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

## § 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

- 1) Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

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

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

§ 7. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>1P/U</b>	Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
<b>1U</b>	Teren zabudowy usługowej
<b>E</b>	Teren infrastruktury technicznej - energetyka
<b>1KDD</b>	Tereny komunikacji – tereny części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
<b>1KDL</b>	Tereny komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej
<b>1KDG</b>	Tereny komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy głównej

**Rozdział 2.**  
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:**

- 1) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

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

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
  - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych).

**§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:** ustala się dla działek przylegających do ul. Tarczyńskiej, że ściany budynków winny być prostopadłe lub równoległe do ulicy Tarczyńskiej.

**Rozdział 3.**  
**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w przypadku złożenia wniosku 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.**

§ 12. 1) Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu.

**§ 13. Zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Wprowadza się:

- 1) zwarty charakter zabudowy usługowej i produkcyjnej przeciwdziałając jej rozproszonemu;
- 2) czytelny układ zabudowy przy jednoczesnym dostosowaniu jej do istniejących potrzeb zależnych od czynników społecznych i gospodarczych.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

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

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się zastąpienie istniejących rowów kanałami zamkniętymi;
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe.

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

- 1) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.
- 2) W celu ochrony powietrza dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

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

- 1) Ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej w terenie 1P/U, które należy lokalizować od strony północno- wschodniej granicy planu na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza granicą planu;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 3) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

#### **§ 17. W zakresie ochrony przed hałasem.**

- 1) W obszarze planu nie występują tereny, dla których zostały wyznaczone dopuszczalne poziomy hałasu.
- 2) Ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§ 18.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 62-62/32) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym symbolem i oznaczonym numerem 62-62/32 na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 2) Na terenie objętym planem nie występują obiekty będące pod ochroną konserwatora zabytków w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz inne 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 (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne.

2. Ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, w związku z oddziaływaniem linii energetycznej.

## **Rozdział 7.**

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

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

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, określony w ustaleniach planu;
- 2) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga 1KDG( ul. Tarczyńska) ;
- 3) Lokalny układ komunikacyjny łączący się z drogą klasy głównej 1KDG stanowią drogi: nowo planowana droga 1KDL i droga stanowiąca obsługę obszaru planu przylegająca do granicy planu (ul. Wiejska)
- 4) Układ dróg publicznych mogą uzupełniać drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 5) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10.0m
- 6) 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;
- 7) Parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w §33 - §35 niniejszej uchwały;

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest od południa o drogę powiatową nr 1527W 1KDG, której poszerzenie znajduje się w granicy planu (ul. Tarczyńska), która stanowi bezpośrednie połączenie z drogą krajową nr 50.

3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów.

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla biur – 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla usług innych – 1 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla magazynów – 2 miejsce postojowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla obiektów produkcyjnych 1 miejsce postojowe na 5 pracowników.
- 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 min 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla parkingów powyżej 10 miejsc postojowych w terenach produkcyjnych i magazynowych i powyżej 6 miejsc postojowych w terenach usług.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 21.** Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z odprowadzeniem do gruntu z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego ;

- 4) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

**§ 23. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) Ustala się budowę sieci energetycznych wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Wskazane na rysunku planu linie energetyczne 15kV do przebudowy przeznaczają się do przebudowy na linię kablową i do zmiany przebiegu;
- 4) Dopuszcza się stosowanie źródeł energii elektrycznej o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

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

**§ 25. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu niskiego ciśnienia, biegnącą wzdłuż ul. Tarczyńskiej;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci gazowej z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu niskiego ciśnienia;
- 4) Wszelkie działania w sąsiedztwie gazociągu oraz strefie kontrolowanej powinny być zgodne z ww. przepisami odrębnymi.

**§ 26. Zasady zaopatrzenia w ciepło:** ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**§ 27. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 28.** Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy aż do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

## **Rozdział 10.**

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

- § 29. 1.** Ustala się dla terenów o symbolach P/U i U opłatę w wysokości 30%,
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%.

**DZIAŁ II.**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Rozdział 11.**

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

**§ 30.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1P/U</b>
<b>Powierzchnia</b>		42,0ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej .  Tereny usług, w tym usług handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup> , z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej i innych o podobnym charakterze.
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki administracyjne, biurowe, garażowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury, zbiorniki wodne.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	a) dopuszcza się lokalizację usług obsługi komunikacyjnej takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, b) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej, b) w granicy terenu 1P/U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-62/32, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-62/32, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 18. c) ustala się, zakaz zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, w związku z oddziaływaniem linii energetycznej.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 15.0m od linii rozgraniczających drogę powiatową 1KDG (nr 1527W ul. Tarczyńską), - 10.0m od linii rozgraniczających drogę 1KDL, - 15.0m od granicy planu zgodnie z rysunkiem planu, - 10.0m od linii rozgraniczających drogę 1KDD.
<b>b)</b>	Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60% powierzchni działki, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 15% pow. działki, -maksymalna intensywność zabudowy – 2.5, -minimalna intensywność zabudowy - 0.01.
<b>c)</b>	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość – 40.0 m, w tym maksymalna wysokość budynków – 25.0 m
<b>d)</b>	Geometria dachów	dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
<b>3)</b>	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
<b>a)</b>	Minimalne powierzchnie działek	-3000m <sup>2</sup> -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
<b>b)</b>	Minimalne fronty działek	- 35,0m

c)	Kąt położenia działek w położeniu do pasa drogowego	- 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
4)	<b>Powierzchnia działki budowlanej</b>	- 3000m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem 1KDG, 1KDL, 1KDD oraz z drogi będącej w bezpośrednim sąsiedztwie – ul. Wiejska.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 20 ust.3.

### § 31.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U</b>
<b>Powierzchnia</b>		1,13 ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren zabudowy usługowej .
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	Tereny usług, w tym usług handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup> , a) budynki administracyjne, biurowe, garażowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	a) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej,
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10.0m od linii rozgraniczających drogę 1KDL, - 6.0m od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40 %, -maksymalna intensywność zabudowy – 2.5, -minimalna intensywność zabudowy - 0.01.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość – 12.0 m,
d)	Geometria dachów	dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
<b>3)</b>	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 3000 m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	- 35,0m
c)	Kąt położenia działek w położeniu do pasa drogowego	- 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
4)	<b>Powierzchnia działki budowlanej</b>	- 3000 m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 20 ust.3.

### § 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1E</b>
--------------------------	-----------



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

### § 33.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDD</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren komunikacji - teren części drogi publicznej – klasy dojazdowej;</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; zieleń;
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
a)	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>	1KDD- zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 4.0-9.0 m;
b)	<b>Przekrój drogi</b>	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.
c)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- nakaz zakończenia ulicy placem do zawracania o wym. 15.0m x 15.0m, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0m x 5.0m określone na rysunku planu.

### § 34.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDL</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren komunikacji - teren drogi publicznej – klasy lokalnej;</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; zieleń.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych - lokalizacja ścieżki rowerowej
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
a)	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>	1KDL- zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 8.0-12.0 m (cała szerokość drogi 12.0m, część drogi poza granicami planu);
b)	<b>Przekrój drogi</b>	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.
c)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 10.0m x 10.0m określone na rysunku planu.

### § 35.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDG</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny komunikacji - tereny części drogi publicznej – klasy głównej;</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; Zieleń.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych

		- lokalizacja ścieżki rowerowej
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>a)</b>	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>	1KDG - zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 5.0-6.00 m;
<b>b)</b>	<b>Przekrój drogi</b>	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.
<b>c)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 10.0 x 10.0m określone na rysunku planu

### **DZIAŁ III.**

#### **Rozdział 1. Przepisy końcowe**

**§ 36.** W obszarze niniejszego planu tracą moc:

- Uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie nr XIX/151/04 z dnia 28 maja 2004r,
- Uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie nr IX/48/15 z dnia 28 maja 2015r.

**§ 37.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

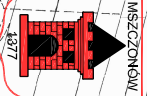
**§ 39.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Mszczonowie

**Łukasz Koperski**



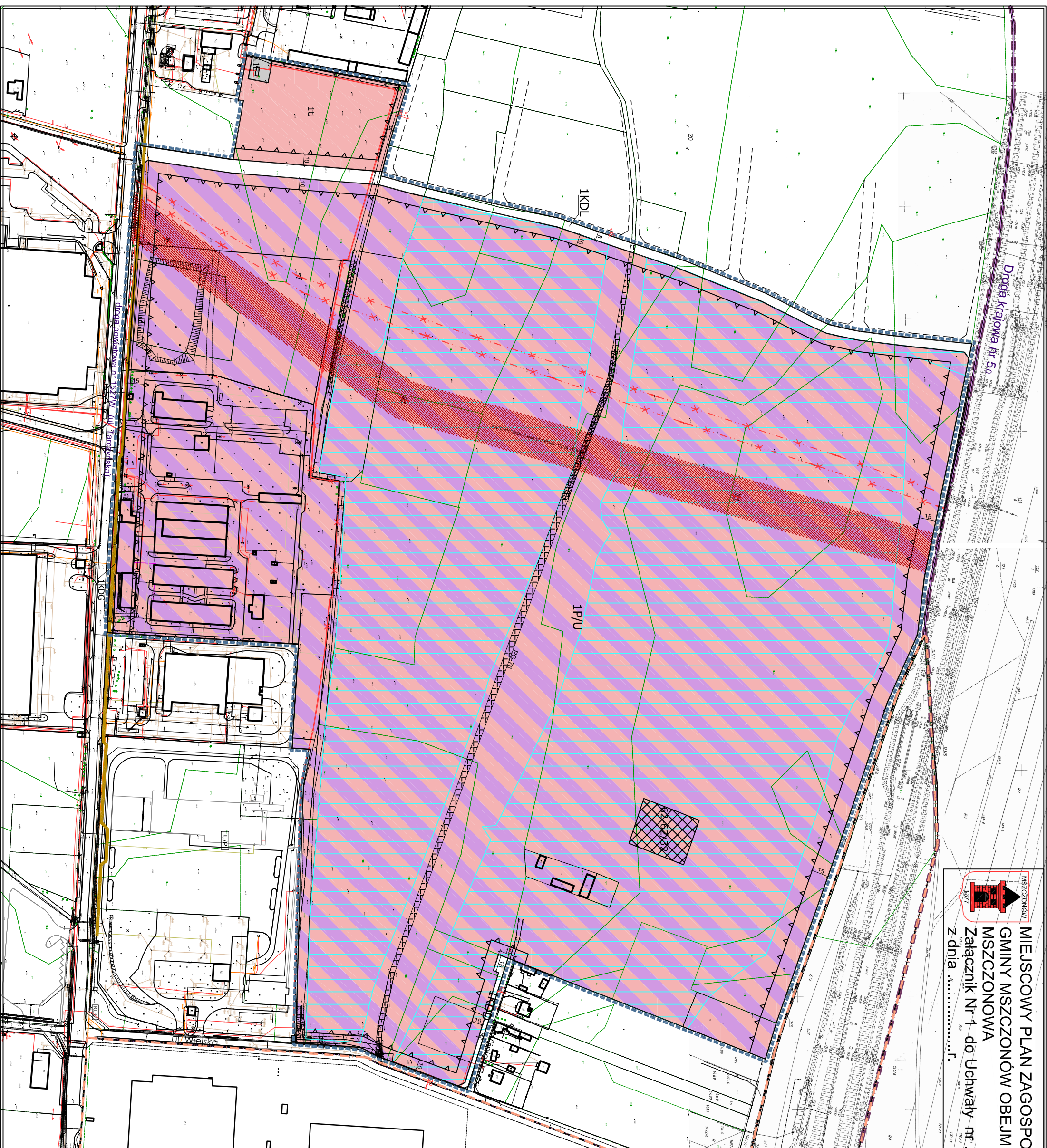
**MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY Mszczonów  
Mszczonowa**



**Załącznik Nr 1 do Uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Mszczonowie**  
z dnia ..... r.

**skala 1:1000**

**Pogorzalki**



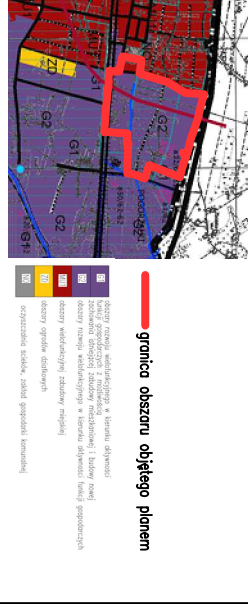
**OZNACZENIA BUDOWE USTALENIAMI PLANU**

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wyznaczenie linii rozgraniczających i linii zabudowy
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- strefa kontrolowana wzdłuż granicy niskego szkieletu
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy przy linii energetycznej 110kV w związku z oddziaływaniem linii energetycznej
- napełnienie linii energetycznej 15kV do przebudowy i zmiany przebiegu
- teren zabudowy usługowej
- U
- tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych
- P/U
- tereny zabudowy usługowej
- E
- teren infrastruktury technicznej – energetyka
- KDD
- teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
- KDL
- teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy gminnej
- KDG
- teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy gminnej
- rów objęty ewidencją WZMIKOW do przebudowy w koncie zamknięty

**OZNACZENIA GRANICZNE-INFORMACJE, NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- teren zabudowany
- granice istniejących terenów dąg poza obszarem planu
- przeznaczenie terenów sąsiednich wg obowiązujących planów miejscowych
- wyznaczenie linii rozgraniczających i linii zabudowy poza granicami opracowania
- 24.5
- granica administracyjna miejscowości
- granica administracyjna gminy

**WYRSZĘTUJĄCYMI UMOWIENIAMI I KIERUNKOWI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY Mszczonów**



Plan opracowano na podstawie założeń w przyjętym zasobie gospodarczo-urbanistycznym w Planie miejscowym Ochrony i Rozwoju Kultury i Turystyki w Mszczonowie.  
Fotomontażem zgodności na ogólnie, która posiada zadanie na najbliższym opracowaniu.  
**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA  
ZWIĄZKU MIEZYGMINNEGO WAWOZSZE ZACHODNIE**  
ul. Piłsudskiego 10, 05-120 Mszczonów  
tel. 22 741 11 11  
www.wawozsze.pl



**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIASTA MSZCZONOWA**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr ..... z dnia ..... 2017r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	10.07.2017	Piotr Madejczyk	<p>1) Brak zgody na przekazanie gruntu z działek o nr ew. 1468, 1478 na poszerzenie projektowanej drogi o symbolu 1KDL oraz ewentualną budowę sieci energetycznych w pasie działek o nr ew. 1468, 1478;</p> <p>2) Odsunięcie o 20mb linii zabudowy obiektów wymienionych w §30 str. 10 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od linii rozgraniczającej drogę 1KDL ze względu na bardzo wysoką zabudowę budynków i lokalizację usług obsługi komunikacyjnej (stacje paliw). Tak wysokie budynki i budowle nawet do 40m wysokości jakie dopuszcza plan będą ujemnie rzutować na działki nr ew. 1468 i 1478, które w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a stacja paliw stwarza potencjalne</p>	dz. nr ew. 1485, 1495/9 Mszczonów	KDL, P/U		X			<p>Ad.1 Działki o nr ew. 1468, 1478 położone w Mszczonowie znajdują się poza granicami opracowania planu. Dla przedmiotowych działek obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2004r. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej oraz do obsługi terenów zabudowy produkcyjnej wyznaczona została również droga publiczna. Przebieg drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDL jest taki sam, jak w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ad. 2 Zmiana linii zabudowy uniemożliwiłaby zagospodarowanie terenu położonego pomiędzy projektowaną drogą a linią</p>

			zagrożenie w razie jakiegokolwiek awarii.								energetyczną 110kV. W obecnie obowiązującym dla tego terenu planie zagospodarowania przestrzennego maksymalna wysokość budynków wynosi 25m, natomiast maksymalna wysokość obiektów budowlanych wynosi 60m. W projekcie nowego planu zagospodarowania przestrzennego maksymalna wysokość obiektów budowlanych została zmniejszona i wynosi 40m.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Mszczonowie**  
**z dnia ..... 2017r.**

**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 (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

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

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

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

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

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

**II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

Wodociągi:

Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Mszczonów, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i środków Funduszy UE.

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

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 2017r., poz. 1073).

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

Ustawa określa:

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

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

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

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

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miasta Mszczonowa jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzenia planu, podjętej na podstawie uchwały nr XXXI/227/16 z dnia 7 grudnia 2016r.

Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa położony we wschodniej części miasta Mszczonowa, o łącznej powierzchni ok. 44,4 ha. Granicą obszaru planu zostają objęte działki o nr ew. 1485, 1486, 1487, 1494, 1495/7, 1495/8, 1495/6, 1495/9, 1501/2, 1501/8, 1501/21, 1501/11, 1501/13, 1501/12 oraz część działki nr ew. 1480 w ich granicach ewidencyjnych

Za przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miasta Mszczonowa przemawia przede wszystkim wniosek właścicieli działek. W granicach opracowania obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone Uchwałą nr IX/48/15 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2015r. oraz Uchwałą nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 26 maja 2004r.

Opracowanie nowego planu ma na celu:

- zwiększenie powierzchni zabudowy,

- likwidację linii zabudowy od linii 110kV i wprowadzenie terenu ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, w którym zakazuje budowy budynków

przeznaczonych na pobyt ludzi,

- wskazanie linii 15kV do przebudowy i likwidację terenu ograniczonego zagospodarowania.

Obszar opracowania położony jest we wschodniej części miasta Mszczonowa, w odległości ok. 1,5km od jego centrum, przy drodze powiatowej nr 1527W (ul. Tarczyńskiej) i drodze krajowej nr 50 (obwodnicy miasta Mszczonowa). Stanowi fragment o powierzchni ok. 45ha tzw. wschodniej dzielnicy przemysłowej miasta. W granicach opracowania przy drodze powiatowej zlokalizowane są budynki magazynowe. Pozostała część planu obejmuje nieużytki. Ponadto przez teren opracowania przebiega linia wysokiego napięcia 110kV oraz dwie linie średniego napięcia 15kV. Otoczenie stanowią tereny usługowo – produkcyjne, od strony zachodniej – osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych, od strony północnej – grunty rolne (nieużytki) zlokalizowane na terenie gminy Radziejowice. Bezpośrednio przy granicy opracowania od strony północno – wschodniej zlokalizowane pojedyncze zabudowania mieszkalne i gospodarcze. Opiswany obszar wyposażony jest w media m.in. sieć wodociągową i kanalizacyjną.

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 2134 z późn. zm.). Najbliżej położone obszary chronione to Bolimowsko – Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu zlokalizowany w odległości ok. 1,4km w kierunku wschodnim oraz rezerwat przyrody Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich (ok. 2km w kierunku wschodnim).



Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar natury to Dąbrowa Radziejowicka położona w odległości ok. 4,3km na północ od granic opracowania. Planowane zmiany przeznaczenia terenu ujęte w projekcie planu, ze względu na położenie nie będą miały znaczącego wpływu na obszary Natura 2000 oraz inne formy ochrony.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Mszczonowa przewiduje wprowadzenie na całym obszarze terenów inwestycyjnych tj. przeznaczonych pod zabudowę usługową (m.in. handel hurtowy i o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>) oraz

obiekty produkcyjne, składy i magazyny. Ponadto dopuszcza lokalizację budowli i o wysokości do 40m (m.in. wysokich reklam, kominów lub stacji GSM). Pozwala na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Jednakże jednocześnie zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Katalog przedsięwzięć zawartych w projekcie planu jest dość szeroki i wynika z położenia obszaru planu na terenie tzw. dzielnicy przemysłowej miasta, w sąsiedztwie istniejących od wielu lat obiektów produkcyjnych i magazynowych.

Do najbardziej zasadniczych skutków realizacji ustaleń planu należy zaliczyć:

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

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 31.05.2017r. -

22.06.2017r. 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 położony we wschodniej części miasta Mszczonowa przy ul. Tarczyńskiej, stanowiący fragment tzw. wschodniej dzielnicy przemysłowej miasta.

Głównym źródłem dochodów będzie opłata od czynności cywilno – prawnych. Natomiast do głównych kosztów związanych z uchwaleniem planu miejscowego należy wykup terenów pod drogi publiczne i ich urządzenie oraz koszt budowy infrastruktury technicznej, a także koszt opracowania projektu planu. Wskazane w analizie koszty nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu m.p.z.p. i mogą być rozłożone w czasie, prawdopodobnie dłuższym niż założony okres prognozy.

Urządzenie dróg oraz rozbudowa systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej uzależniona będzie od stopnia intensywności zagospodarowania terenu oraz możliwości podłączenia projektowanych obiektów do istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Projektowane inwestycje zostaną zrealizowane zgodnie z przyjętym w gminie wieloletnim planem inwestycyjnym.

Powyższe wydatki można obniżyć za pomocą środków pozabudżetowych, dotacji z Programów Unii Europejskiej.

Wraz z docelowym zagospodarowaniem terenu będą wrastały dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości, a także w przypadku sprzedaży nieruchomości gmina będzie mogła pobrać opłatę od czynności cywilno – prawnych.