

do Uchwały Nr XXI / 148 / 2004  
Rady Miasta w Mszanie Dolnej  
z dnia 28 grudnia 2004 r.

**BURMISTRZ  
MIASTA  
MSZANA DOLNA**

ANALIZA ZGODNOŚCI  
„MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZANA DOLNA”  
Z KIERUNKAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OKREŚLONYMI  
W „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
MSZANA DOLNA”.

**I. WSTĘP**

1. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2003. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Burmistrz Miasta Mszana Dolna wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta w jego granicach administracyjnych, i określił stopień zgodności przewidywanych w projekcie planu rozwiązań z ustaleniami „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mszana Dolna”, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/110/99 Rady Miasta w Mszanie Dolnej z dnia 20 grudnia 1999 r.
2. Plan został sporządzony w oparciu w Uchwałą Nr XLVII/318/2002 Rady Miasta w Mszanie Dolnej z dnia 10 października 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Mszana Dolna.
3. Plan sporządzono z uwzględnieniem ustaleń „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mszana Dolna”, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/110/99 Rady Miasta w Mszanie Dolnej z dnia 20 grudnia 1999 r.
4. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą zachować zgodność z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego następujące – przedstawione poniżej - zapisy studium muszą być spełnione.

**II. UZASADNIENIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU**

1. Wykonując wymagania zawarte w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, Rada Miasta w Mszanie Dolnej określiła politykę przestrzenną dla miasta w opracowanym **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** (Uchwała Nr XVIII/110/99 Rady Miasta w Mszanie Dolnej z dnia 20 grudnia 1999 r.) Konsekwentna realizacja polityki przestrzennej oraz naturalny rozwój miasta w aspekcie społeczno-gospodarczym spowodowały konieczność zastąpienia obowiązującego **miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta**

**Mszana Dolna** (Uchwała Rady Narodowej Miasta i Gminy w Mszanie Dolnej Nr 64/XIV/86 z dnia 4 grudnia 1986 roku.) W związku z powyższym, na wniosek Burmistrza Rada Miasta podjęła uchwałę o przystąpieniu do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całego miasta w jego granicach administracyjnych. Przed przystąpieniem do sporządzenia planu, do Urzędu Miasta wpłynęło 45 wniosków dotyczących problematyki przestrzennej – wszystkie zawierały postulaty o przekwalifikowanie terenów o różnym przeznaczeniu na cele budowlane. Natomiast po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, mieszkańcy miasta złożyli 298 wniosków do planu, z których zdecydowana większość dotyczyła przekwalifikowania terenów należących do wnioskodawców na cele budowlane.

### **III. POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA MSZANA DOLNA OKREŚLONA W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **1. Sfera społeczno-gospodarcza**

- 1) Mieszkalnictwo – gros zabudowy miasta winno stanowić budownictwo jednorodzinne z przewagą domów wolno stojących, o zróżnicowanej intensywności zabudowy, z uwzględnieniem obszarów pod budownictwo wielorodzinne, jako uzupełnienie struktury miasta.
- 2) Usługi publiczne – budownictwo w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, administracji, kultury, sportu i turystyki. Zakłada się modernizację istniejących obiektów i budowę nowych w zależności od pojawiających się potrzeb na ogół w terenach obecnie pod poszczególne usługi przeznaczone. W przypadku rozbudowy urządzeń rekreacyjno-sportowych, przewiduje się zarezerwowanie odpowiednich terenów pod budownictwo mieszkało-pensjonatowe.
- 3) Potencjał gospodarczy – modernizacja i rozbudowa istniejących zakładów produkcyjnych i usługowych w terenach obecnego ich usytuowania. Uwzględnienie pozycji miasta w rejonie, przez stymulowanie rozwoju produkcji i usług z uwzględnieniem zasobów ludzkich gmin Mszana Dolna i Niedźwiedź oraz funkcji w zakresie turystyki i rekreacji w nawiązaniu do wymienionych gmin ościennych.
- 4) Rolnictwo – utrzymanie w granicach miasta (bez względu na koniunkturę produkcji rolnej) gruntów najbardziej wartościowych jako depozyt ziemi nie zainwestowanej. Dążyć do przebudowy struktury agrarnej, modernizacji istniejących gospodarstw ze wsparciem gałęzi produkcji rolniczej adekwatnej do możliwości (struktura agrarna, bonitacja gleb, warunki geograficzno-przyrodnicze) oraz do potrzeb ludności.

#### **2. Ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej**

- 1) Ochrona środowiska przyrodniczego – przede wszystkim ochrona zasobów przyrody ożywionej (w tym ochrona obszarów zasilania zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,) ochrona obszarów o funkcjach wypoczynkowych i rekreacyjnych ze szczególnym uwzględnieniem koryt rzeki Raby i potoków Mszanka oraz Porębianka.
- 2) Ochrona środowiska kulturowego – właściwa ochrona istniejących obiektów i zespołów zabytkowych poprzez racjonalne kształtowanie struktury miasta i terenów otwartych.
- 3) Kształtowanie struktury przestrzennej miasta – rozwój miasta w zakresie zainwestowania kubaturowego powinien odbywać się w obrębie wyznaczonych stref o zróżnicowanych predyspozycjach funkcjonalnych i przestrzennych z zaakcentowaniem obszaru centralnych części miasta. Zwraca się uwagę na porządkowanie i uzupełnianie istniejącej struktury miejskiej oraz lokalizację nowych zespołów zabudowy. Jako preferencje wprowadza się zasadę kształtowania tkanki miasta w postaci zabudowy niskiej i zwartej w centralnych obszarach

miasta, natomiast w obszarach o silnej ekspozycji krajobrazowej należy ograniczać intensywność zabudowy.

### 3. Strefa techniczna

- 1) Komunikacja – nadrzędnym celem polityki komunikacyjnej jest zapewnienie sprawnego, bezpiecznego, ekonomicznego i nieuciążliwego dla środowiska systemu komunikacyjnego. W zakresie modernizacji ruchu samochodowego proponuje się wyprowadzenie ruchu tranzytowego z centrum miasta. Przewidywana jest także modernizacja linii kolejowej relacji Chabówka- Mszana – Nowy Sącz.
- 2) Zaopatrzenie w wodę – przewiduje się modernizację istniejących ujęć wody na potokach Szklanówka i Adamczykowy.
- 3) Kanalizacja – rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacyjnej z odprowadzeniem (wszystkich) ścieków do miejskiej oczyszczalni, zlokalizowanej przy ul. Krakowskiej.
- 4) Gospodarka odpadami komunalnymi – w studium wskazano lokalizację wysypiska odpadów komunalnych z sugestią rozwiązania alternatywnego – wysypiska wspólnego dla miasta i gmin sąsiednich z możliwością jego usytuowania poza granicami administracyjnymi miasta.
- 5) Gazownictwo – przewiduje się dalszy rozwój sieci gazowej i modernizację odcinków istniejących w oparciu o wykorzystanie istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej.
- 6) Elektroenergetyka – zakłada się modernizację istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia z wykorzystaniem istniejącej stacji zasilania (GPZ) przy ul. Staromiejskiej. Przewiduje się budowę linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV od strony wschodniej, od granicy sołectwa Kasina Wielka w gminie Mszana Dolna, południowymi stokami Lubogoszczy do GPZ przy ul. Staromiejskiej.
- 7) Ciepłownictwo – przewiduje się rozwój indywidualnych źródeł ogrzewania obiektów.
- 8) Telekomunikacja – zakłada się dalszy rozwój układów sieciowych magistralnych i abonenckich dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców.

## IV. USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

### **W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Dla Obszaru Krajobrazu Chronionego, o którym mowa w § 9 ,obejmującego obszar administracyjny miasta Mszana Dolna obowiązuje regulamin zawierający zakazy i zalecenia, a w szczególności:
  - 1) zakaz lokalizacja przemysłu szkodliwego, wodochłonnego i energochłonnego,
  - 2) zakaz zmian stosunków wodnych obniżających potencjał ekologiczny siedlisk, niszczenie zadrzewień
  - 3) zakaz wypalanie traw,
  - 4) stosowanie technologii i urządzeń bezpiecznych ekologicznie przy obiektach budowlanych i urządzeniach infrastruktury,
  - 5) wprowadzanie form architektonicznych harmonizujących z otoczeniem,
  - 6) otaczanie opieką miejsc pamięci narodowej i zabytków kultury materialnej,
  - 7) obejmowanie ochroną najcenniejszych obiektów przyrodniczych,
  - 8) zalesianie i zadrzewianie gruntów mało przydatnych dla celów rolnych
  - 9) ograniczanie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na inne cele,
  - 10) dążenie do uznania wszystkich lasów za ochronne przy równoczesnym spełnianiu wymagań określonych w przepisach odrębnych oraz propagowanie i rozwijanie rolnictwa ekologicznego,
  - 11) współdziałanie w ograniczaniu zanieczyszczeń zewnętrznych środowiska.
2. Dla lasów – nie będących rezerwatami przyrody - podlegają zagospodarowaniu i ochronie na

mocy ustaw: o lasach i o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz w oparciu o plany urządzenia lasów. Obowiązuje trwałe utrzymanie lasów i zapewnienie ciągłości ich użytkowania. Nie dopuszcza się samowolnego wyłączania gruntów leśnych z produkcji leśnej.

3. Pomniki przyrody – (drzewa oznaczone: nr 133 i nr 245) oraz grupa drzew w parku podworskim i w jego bliskim otoczeniu a także dwa drzewa o wymiarach pomnikowych w centrum miasta.
4. Jakość powietrza – wprowadza się obowiązek nie przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, zgodnie z zał. Nr 1 do Rozporządzenia MOŚZNiL, z dnia 5 grudnia 2002 roku w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2003 r. Nr 1, poz. 12.)
5. Wody powierzchniowe. Obowiązuje jakość wód powierzchniowych jak dla wód wykorzystywanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać wody powierzchniowe wykorzystywane do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia (Dz. U. Nr 204, poz.1728.)

### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Ochronie podlegają walory krajobrazu w obrębie nie zalesionych stoków i wierzchowin, przekształcone wskutek prowadzonej gospodarki rolnej. Dla obszarów tych ustala się:
  - 1) W terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę obowiązują ograniczenia dotyczące kubatury i wysokości obiektów, wskaźnika intensywności zainwestowania oraz wymóg wkomponowania budynków w krajobraz,
  - 2) W przestrzeni rolnej, przeznaczonej dla produkcji rolnej obowiązuje ochrona tradycyjnej zabudowy, kapliczek i krzyży przydrożnych. Wymagane zachowanie istniejących dróg polnych i leśnych, miedz związanych z historycznymi podziałami gruntów, zadrzewień i zakrzewień.
2. W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:
  - 1) Obowiązek ochrony zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków decyzjami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
    - Park Dworski – Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 26.02.1982 roku Nr Księgi A – 304
    - Cmentarz Żydowski - Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.12.1989 roku Nr Księgi A – 606
  - 2) Obowiązek ochrony obiektów i zespołów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków, podlegających ochronie w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na obszarze objętym planem należą do nich:
    - Kościół pw. Św. Michała Archanioła, murowany, 1891/1901
    - Plebania murowana, koniec XIX w., przebudowana w 1930 roku
    - Kapliczka górską (przy drodze na Lubogoszcz) murowana, poł.XIX w.
3. Obowiązek ochrony zabytków archeologicznych. W przypadku wystąpienia w trakcie prac ziemnych znalezisk archeologicznych obowiązuje przerwanie prac, zgłoszenie faktu do urzędu konserwatorskiego celem rozeznania oraz oceny sytuacji. Prace winny być wstrzymane do czasu wyeksploatowania i zadokumentowania warstw i obiektów archeologicznych.
4. Obowiązek prowadzenia ewidencji dóbr kultury nie wpisany do rejestru zabytków, a znajdujących się na terenie Miasta Mszana Dolna. Podstawę dla sporządzenia aktualnej ewidencji stanowi ewidencja przekazana przez SOZ ( w zał.) Winna być zweryfikowana z uwzględnieniem stanu istniejącego, uzupełniona o zespoły i obiekty, które zasługują na ochronę.

## W zakresie kształtowania ład przestrzennego

1. Z uwagi na zróżnicowane uwarunkowania fizjograficzne, kulturowe i krajobrazowe, wprowadza się zróżnicowane kategorie zabudowy wraz ze zróżnicowanymi zasadami sytuowania budynków oraz określonymi regułami kształtowania formy architektonicznej.
  - 1) **Zabudowa śródmiejska** – zlokalizowana w najstarszej, historycznej części miasta, na działkach o skomplikowanych, zróżnicowanych geometrycznie kształtach, niewielkiej deniwelacji terenu, tworzona z obiektów jedno i dwukondygnacyjnych, przekrytych dachami na ogół dwuspadkowymi, symetrycznymi, zawierająca funkcje mieszkalne i usługowe.

Dla zabudowy śródmiejskiej ustala się nieprzekraczalne wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkalne lub inne. Ustala się obowiązek zwieńczenia brył budynków dachami wielospadkowymi o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ . Dopuszcza się możliwość stosowania podpiwniczeń z maksymalnym podniesieniem poziomu parteru 1,50 m ponad najwyższym poziomem otaczającego terenu naturalnego. Dopuszcza się możliwość łączenia budynków w granicach własności w celu uzyskania pierzei ulic i placów.
  - 2) **Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zlokalizowana w osiedlu przy ul. Krakowskiej, przy ul. Staromiejskiej oraz przy ul. Jana Pawła II.

Dla zabudowy wielorodzinnej ustala się zasadę utrzymania istniejących form i funkcji z możliwością dokonywania zmian formy architektonicznej i funkcji parterów na inne cele w ramach
  - 3) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – zlokalizowana wzdłuż ulic, na działkach o kształtach regularnych, położona w terenach płaskich w formie zabudowy wolno stojącej.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się nieprzekraczalne wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkalne lub inne. Ustala się obowiązek zwieńczenia brył budynków dachami wielospadkowymi o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ . Dopuszcza się możliwość stosowania podpiwniczeń z maksymalnym podniesieniem poziomu parteru 1,20 m ponad najwyższym poziomem otaczającego terenu naturalnego. Wprowadza się nakazane i nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic. Dopuszcza się możliwość stosowania zabudowy bliźniaczej. Wprowadza się zakaz wznoszenia budynków gospodarczych i garaży niezwiązanych z budynkiem mieszkalnym.
  - 4) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami** – zlokalizowana przy ciągach komunikacyjnych na działkach o powierzchniach na ogół większych od średniej pow. działki budowlanej (przyjęto jako średnią pow. działki  $700\text{ m}^2$ ), w terenach płaskich lub o niewielkiej deniwelacji. Zabudowa istniejąca o proveniencji wiejskiej, z występującymi budynkami inwentarskimi, składowymi (stodoły) i gospodarczymi, z zanikającymi funkcjami rolniczymi.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ustala się nieprzekraczalne wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkalne lub inne. Ustala się obowiązek zwieńczenia brył budynków dachami wielospadkowymi o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ . Dopuszcza się możliwość stosowania podpiwniczeń z maksymalnym podniesieniem poziomu parteru 1,20 m ponad najwyższym poziomem otaczającego terenu naturalnego. Dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących budynków służącym działalności gospodarczej. Dopuszcza się

sytuowanie budynków usługowych i produkcyjnych w pasie przy ulicy w celu – między innymi – zmniejszenia wpływu uciążliwości ruchu samochodowego na warunki zamieszkania. Wprowadza się obowiązek zabudowy wolno stojącej, z możliwością łączenia poszczególnych budynków na działce budowlanej.

- 5) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni urządzonej** – zlokalizowana w terenach peryferyjnych miasta, w formie luźnej zabudowy na działkach na ogół tworzących niewielkie zespoły (tzw. przysiółki lub kolonie zabudowy) o powierzchniach działki budowlanej na ogół większych od średniej (przyjęto jako średnią pow. działki 700 m<sup>2</sup>.) Występująca przeważnie w terenach eksponowanych krajobrazowo, o znacznych spadkach, w środowisku w niewielkim stopniu przekształconym procesami urbanizacyjnymi i ruralistycznymi.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni urządzonej ustala się nieprzekraczalne wysokości 1 i ½ kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkalne lub inne. Ustala się obowiązek zwieńczenia brył budynków dachami wielospadkowymi o kącie nachylenia połaci 30° - 45°. Dopuszcza się możliwość stosowania podpiwniczeń z maksymalnym podniesieniem poziomu parteru 0,9 m ponad najwyższym poziomem otaczającego terenu naturalnego. Dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w wydzielonych budynkach, w tym usług agroturystycznych oraz wykonywania w ograniczonym zakresie funkcji rolniczych.

- 6) **Zabudowa usługowa -usługi publiczne i komercyjne.** Zlokalizowana w części centralnej miasta. Ustalenia dotyczące kształtowania architektury dla obiektów o funkcji produkcyjno-usługowej i użyteczności publicznej winny cechować się wysokimi walorami estetycznymi, nie stwarzających dysharmonii z otoczeniem.

- 7) **Zabudowa techniczno-produkcyjna.** Zlokalizowana na obrzeżu historycznej części miasta, na terenach o niewielkiej deniwelacji, tworzona z obiektów o różnorodnej architekturze.

Ustalenia dotyczące kształtowania architektury zawarte w pkt. a) mogą być zmienione dla obiektów o funkcji techniczno-produkcyjnej. Dla tych obiektów dopuszcza się również rozwiązania nowatorskie, o wysokich walorach estetycznych, nie stwarzających dysharmonii z otoczeniem. Dla rozwiązań nowatorskich ustala się obowiązek przeprowadzenia konkursu architektonicznego w celu uzyskania projektu realizacyjnego.

## V. PODSUMOWANIE

Porównanie przedstawionych powyżej zasad kształtowania polityki przestrzennej miasta zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z przedstawioną charakterystyką realizacji tych zasad w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazuje na zachowanie zasadniczej zgodności wymaganej przepisami art. 20 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.