

**Projekt**

z dnia 12 kwietnia 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2016 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI BADOWO - DAŃKI ORAZ  
FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI BADOWO - MŚCISKA.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn zm.<sup>1)</sup>) oraz Uchwały Nr XV/119/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 12 listopada 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Badowo - Dańki oraz fragment miejscowości Badowo - Mściska, stwierdzając zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie dnia 25 czerwca 2013r.), Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Badowo - Dańki oraz fragment miejscowości Badowo - Mściska zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragmenty miejscowości Badowo - Dańki i Badowo - Mściska, położone na wschód od centrum miasta Mszczonowa wzdłuż drogi gminnej (dawnej drogi krajowej nr 50) o łącznej powierzchni 88,62ha, w gminie Mszczonów.

2. Granica planu przebiega wzdłuż granicy wsi Badowo - Dańki przylegającej do granicy wsi Adamówek, Kamionka i Sosnowica. Następnie prowadzi wzdłuż południowo – wschodniej granicy drogi gminnej (działka o nr ewid. 29 w miejscowości Badowo - Dańki oraz nr ewid. 133 w miejscowości Badowo - Mściska). Potem biegnie wschodnią i południowo – wschodnią granicą drogi gminnej (działka o nr ewid. 126 w miejscowości Badowo - Mściska oraz nr ewid. 45 w miejscowości Badowo - Dańki), przecina drogę powiatową nr 4726W oraz przebiega południową granicą drogi gminnej (działka o nr ewid. 13 w miejscowości Badowo - Dańki).

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) Oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,

<sup>1)</sup> zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890

- e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia,
  - f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: strefa ochrony bezpośredniej od istniejącego ujęcia wody;
  - 3) oznaczenia graficzne o charakterze informacji uzupełniających nie będących ustaleniami planu;
  - 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie dnia 25 czerwca 20013r.) 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 zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Badowo - Dańki oraz Badowo - Mściska w gminie Mszczonów, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały, a także wyznaczoną przez przepisy odrębne linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku od linii rozgraniczającej drogi, terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic planu; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób i na warunkach określonych w ustaleniach planu, dopuszczone na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów rozporządzenia z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć m.in. usługi takie jak: usługi działalności biurowej, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieki społecznej, usługi drobne (gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi krawieckie,

szewskie, tapicerskie, weterynaryjne itp.), obiekty handlowe i gastronomiczne, a także pozostałe usługi, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t;

- 11) **objektach kongresowo i konferencyjnych** - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone będą konferencje, szkolenia, spotkania biznesowe oraz działalność wspomagająca proces przekazywania informacji i nauczania wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 14) **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie w stosunku do osi symetrii istniejącej drogi;
- 15) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – 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.

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

### **Informacje dotyczące konstrukcji planu**

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

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

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

## **DZIAŁ I.**

### **Przepisy ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenu**

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

<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>MN/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
<b>U/MN</b>	tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>R</b>	tereny rolnicze,
<b>WS</b>	tereny wód powierzchniowych,
<b>WW</b>	teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody,
<b>KD/L</b>	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii powiatowej i gminnej, klasy lokalnej,
<b>KD/D</b>	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
<b>KDW</b>	teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej.

#### **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenów o symbolu WS, terenu o symbolu 2R oraz granicy planu i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, schodów na gruncie, tarasów, okapów, balkonów i wykuszy – max do szerokości 1.50 m.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznych granic działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym i drewnianym;
- 4) Ustala się, iż kolorystyka elewacji budynków w kolorach pastelowych, z wykluczeniem bardzo jaskrawych;
- 5) Na terenach o symbolu MN, MN/U i U/MN dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych przy granicy lub 1,5m od granicy;
- 6) Na terenach o symbolu MN, MN,U, U/MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

#### **§ 10. Zasady sytuowania ogrodzeń:**

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 3) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m;
- 4) Dla terenów dróg o symbolu 1KD/D i 1KDW oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 6.0m od osi drogi.

#### **§ 11. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury:**

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 4m<sup>2</sup> oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych;
- 3) Zabrania się lokalizowania wszelkich urządzeń reklamowych, innych niż słupy ogłoszeniowe, w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób nie kolidujący z ruchem drogowym;
- 5) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w szczególności: ławeczki, kosze na śmieci w liniach rozgraniczających dróg w sposób nie kolidujący z ruchem drogowym.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości objętych planem**

**§ 12. 1.** W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 13. 1.** Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

**§ 14.** 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 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 zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;

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

- 1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

**§ 16.** W zakresie ochrony przed hałasem.

- 1) W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami:
  - a) W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN jako tereny pod „zabudowę mieszkaniową”,
  - b) W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami MN/U i U/MN jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo- usługową”,
  - c) domy mieszkalne w zabudowie zagrodowej jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”.
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami zawartymi w przepisach z zakresu prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu.

## **Rozdział 5.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwaniem się mas ziemnych.**

**§ 17.1.** W obszarze planu na terenie 1WW znajduje się strefa ochronna ujęcia wód podziemnych obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej o zasięgu  $r = 8,0m$  licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

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

## **Rozdział 6.**

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

**§ 18.1.** Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (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. Dla terenów oznaczonych symbolem 2R, 4R i WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 19.1.** Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę przylegającą do granicy planu (dawną drogę krajową nr 50) i drogę powiatową nr 4726W oraz układ istniejących i projektowanych dróg gminnych;

- 2) Plan wyznacza następujące drogi:
    - a) drogi publiczne 1KD/L, 2KD/L, 3KD/L, 5KD/L klasy lokalnej, kategorii gminnej,
    - b) drogę publiczną 4KD/L klasy lokalnej, kategorii powiatowej,
    - c) drogę publiczną 1KD/D klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
    - d) drogę wewnętrzną 1KDW.
  - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu w §39 - §42 oraz w niniejszej uchwale;
  - 4) Dla terenów o symbolu MN i MN/U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
    - a) 10.0 m – dla obsługi 10 działek i więcej,
    - b) 8.0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek,
    - c) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
    - d) 5.0 m – dla obsługi 1 działki.
  - 5) Dla terenów o symbolu U/MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości minimum:
    - a) 10.0 m – dla obsługi 10 działek i więcej,
    - b) 8.0 m – dla obsługi do 9 działek.
  - 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 minimalnej szerokości 12,5m x 12,5m;
  - 7) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę przylegającą do granicy planu od strony północno – wschodniej z drogą krajową nr 50;
  - 2) Droga powiatowa nr 4726W stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym miasta Mszczonowa.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Badowo - Dańki; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (  $\varnothing$ 110) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### **§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Na terenach o symbolu 1MN/U – 4MN/U, 1MN, 1U/MN – 3U/MN dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków przy zachowaniu co najmniej minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych;

- 3) Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi z terenów szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków jakie należy spełnić przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
- 4) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach.

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

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ Mszczonów poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej.

**§ 23.** Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

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

- 1) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 25.** 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.

**§ 26. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

**§ 27. Ustalenia ogólne:**

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 28.** Ustala się, że dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 29.1.** Ustala się dla terenów o symbolach MN, MN/U, U/MN opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 20%.

2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 1%.

**DZIAŁ II.**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Rozdział 1.**

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

**§ 30.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN - 3MN</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska i przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
<b>2)</b>	<b>przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące.  W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/L, 3KD/L, 5KD/L, - 10,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 4KD/L, - 5,0m od linii rozgraniczających terenu o symbolu 1WS, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem dróg obsługujących jedną działkę, od których ustala się min 4,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 30%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m , w tym: ▪ maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, ▪ maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, ▪ maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, ▪ maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, - w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10.
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000m <sup>2</sup>



		- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°±30°
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

### § 31.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN/U - 6MN/U</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.
	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska i przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodziną lub wyłącznie usługami.  Obiekty handlowe do 250m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą.  W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	8,0m – od granicy planu (drogi będącej poza granicami planu), - 6,0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/L, 2KD/L, 3KD/L, - 4,0m i 6,0m od linii rozgraniczających drogi o symbolu 1KD/D, 1KDW, - 10,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 4KD/L, - 10,0m od linii rozgraniczających terenu o symbolu 2R, - 5,0m od linii rozgraniczających terenu o symbolu 1WS - 20,0m od linii rozgraniczających terenu o symbolu 2WS, wg rysunku planu, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem dróg obsługujących jedną działkę, od których ustala się min 4,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – 35%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym:

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m</li> <li>- maksymalna wysokość budynków usługowych – 11,0m</li> <li>- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0m.</li> <li>- maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.</li> <li>- maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych,</li> <li>- w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°,</li> <li>- w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego.</li> </ul>
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10.
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	1500m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
<b>4) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, a także z drogi przyległej do granicy planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 miejsce postojowe. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

## § 32.

Oznaczenie terenu		1U/MN – 3U/MN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<p>Tereny zabudowy usługowej tj. budynki użyteczności publicznej, usługi nieuciążliwe, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, budynki zamieszkania zbiorowego takie jak hotele, motele i pensjonaty, obiekty kongresowe i konferencyjne oraz pozostałe usługi z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki gospodarcze, garażowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,</li> <li>- komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska oraz przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- obiekty małej architektury.</li> </ul>

<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wyłącznie usługami.</p> <p>Obiekty handlowe do 400m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8,0m – od granicy planu (drogi będącej poza granicami planu),</li> <li>- 6,0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 2KD/L, 1KDW</li> <li>- 4,0m i 6,0m od linii rozgraniczających drogi o symbolu 1KD/D,</li> <li>- 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U/MN- do 40%,</li> <li>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U/MN – co najmniej 30%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,2</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m</li> <li>- maksymalna wysokość budynków usługowych – 12,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość pozostałych budynków - 6,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych,</li> <li>- w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°,</li> <li>- w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego.</li> </ul>
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10.
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>2000m<sup>2</sup></p> <p>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</p>
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90°±30°
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się na terenie objętym planem, dróg

		wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, a także z drogi przyległej do granicy planu.
b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-ego miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.</p> <p>W przypadku lokalizacji budynków handlowych, gastronomicznych, hoteli, moteli i pensjonatów ustala się min 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1.</p> <p>W przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.</p>

### § 33.

Oznaczenie terenu		1R
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze (tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień).
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa zagrodowa,</li> <li>- budynki magazynowe dla potrzeb rolnictwa,</li> <li>- komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska i ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- obiekty małej architektury.</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego.</p> <p>Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8,0m – od granicy planu (drogi będącej poza granicami planu),</li> <li>- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/L.</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki na terenie 1R,</li> <li>- udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 45%, powierzchni działki budowlanej na terenie 1R,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,6.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków - 12,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.</li> <li>- maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10.

<b>3)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z drogi gminnej przyległej do granicy planu.

### § 34.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>2R, 4R</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze (tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień).
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań, - urządzenia ochrony środowiska i ochrony przed zalewaniem.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ogrodzenia zgodnie z §10. Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

### § 35.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>3R</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze (tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień).
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- zabudowa zagrodowa, - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska i ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KD/L.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej na terenie 3R, - udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej na terenie 3R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków - 12,0m, - maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m. - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych od 20° do 45°,

		- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10.
<b>3)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.

### § 36.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>5R</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze (tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień).
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- zabudowa zagrodowa, - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska i ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 30 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10.0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 4KD/L
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 5R - do 20%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 5R – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,3
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków - 12,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, - w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10.
<b>3)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej znajdującej się na terenie objętym planem.

### § 37.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1WS, 2WS, 3WS</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny wód powierzchniowych.

2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Jako przeznaczenie dopuszczalne istnieje możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się utrzymanie rowów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.  Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

### § 38.

Oznaczenie terenu		1WW
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody.
	przeznaczenie uzupełniające	Zespół budynków i budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru wody.  - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Na terenie 1WW znajduje się strefa ochronna ujęcia wód podziemnych obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej o zasięgu $r = 8,0m$ licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z § 17 ust.1.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 5KD/L - 6,0m
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy powierzchni zabudowy – do 15% powierzchni działki budowlanej na terenie 1WW, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1WW, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,15.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 7.0 m
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10.
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	900 m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	40,0m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej znajdującej się na terenie objętym planem.

### § 39.

Oznaczenie terenu		1KD/L, 2KD/L, 3KD/L, 5KD/L
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych,

		- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wynosi 12,0m i 15,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. 2KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 11,5m do 12,0m z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; całkowita planowana szerokość drogi wynosi 15,0m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi, 3KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 11,5m do 14,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; całkowita planowana szerokość drogi wynosi 15,0m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi, 5KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 11,5m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; całkowita planowana szerokość drogi wynosi 15,0m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi.

#### § 40.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>4KD/L</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy lokalnej
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	4KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 14,5m do 19,0m, wg rysunku planu.

#### § 41.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/D</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×12,5m.

#### § 42.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDW</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych,



		- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 13,0m×13,0m.

### **DZIAŁ III.**

#### **Rozdział 1. Przepisy końcowe**

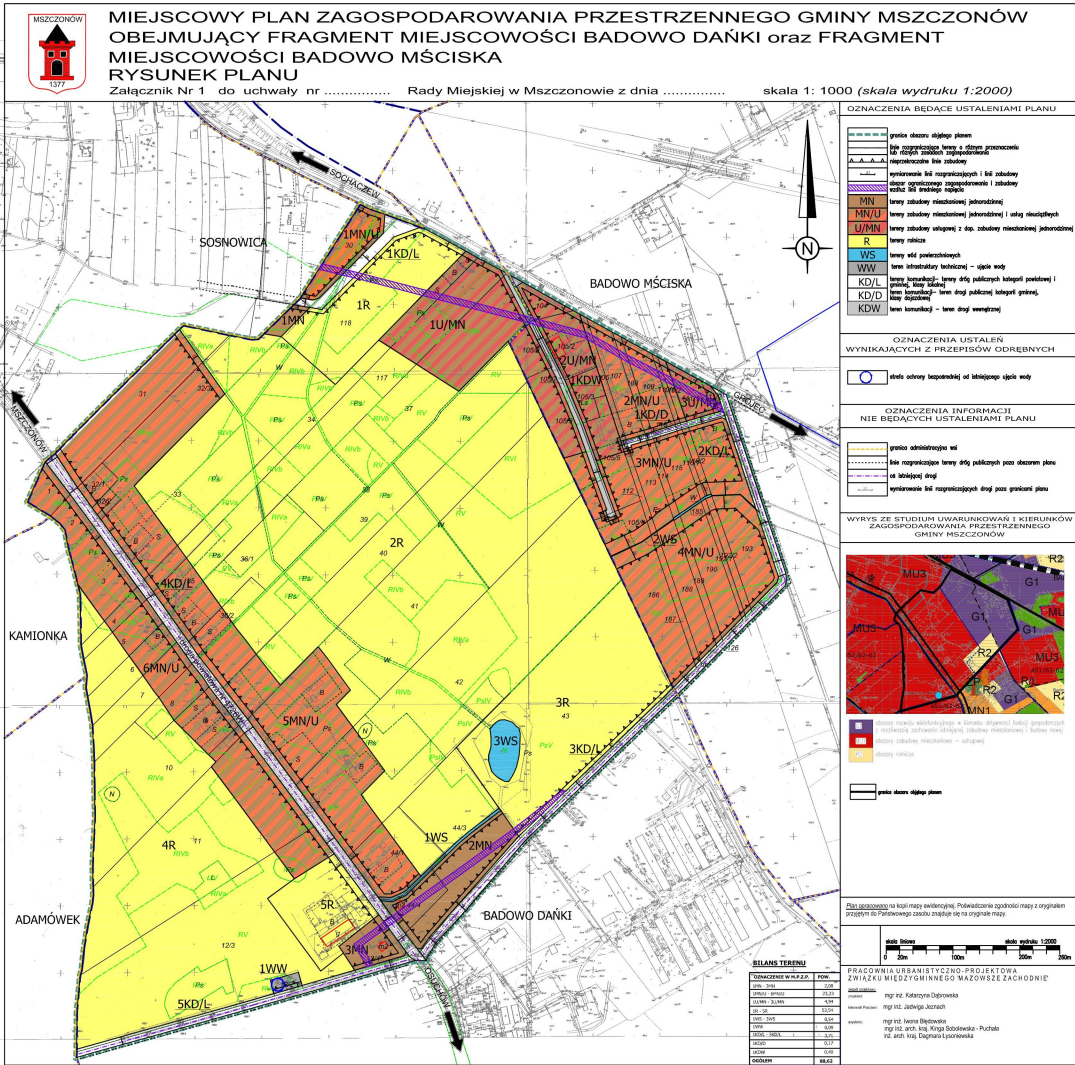
§ 43. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 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**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW  
 OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI BADOWO DAŃKI oraz FRAGMENT  
 MIEJSCOWOŚCI BADOWO MŁCISKA  
 RYSUNEK PLANU**

Załącznik Nr 1 do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia ..... skala 1: 1000 (skala wydruku 1:2000)

**OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- linie rozgraniczające tereny zabudowy
- granice terenów zielonych i terenów rekreacyjnych
- linie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- linie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług mieszkalnych
- linie zabudowy usługowej i usług mieszkaniowej jednorodzinnej
- linie zabudowy usługowej
- linie rekreacyjne
- linie wodne
- linie infrastruktury technicznej - układy wody
- linie infrastruktury technicznej - układy ciepłej wody
- linie infrastruktury technicznej - układy gazowe
- linie infrastruktury technicznej - układy energetyczne
- linie infrastruktury technicznej - układy inżynierskie
- linie infrastruktury technicznej - układy inżynierskie
- linie infrastruktury technicznej - układy inżynierskie

**OZNACZENIA USTALEŃ WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW GÓRNEBRYCH**

- strefa ochrony krajobrazowej od zabudowy objętej planem

**OZNACZENIA INFORMACJI NIE BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU**

- linie infrastruktury technicznej
- linie infrastruktury technicznej - układy ciepłej wody
- linie infrastruktury technicznej - układy gazowe
- linie infrastruktury technicznej - układy energetyczne
- linie infrastruktury technicznej - układy inżynierskie
- linie infrastruktury technicznej - układy inżynierskie
- linie infrastruktury technicznej - układy inżynierskie

**WYWIĄZ. ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW**

**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO WĄZOWSZE ZACHODNIE**

mgr inż. Katarzyna Dębowska  
 mgr inż. Andrzej Kozłowski  
 mgr inż. Beata Białowska  
 mgr inż. arch. Kłk. Kinga Sobolewska - Puchalska  
 rz. arch. inż. Dagmara Łopatewska

**BILANS TERENU**

Oznaczenie w U.P.Z.P.	Wzrost	Spadek	Łącznie
1R	100	0	100
2R	100	0	100
3R	100	0	100
4R	100	0	100
5R	100	0	100
6R	100	0	100
1MN	100	0	100
2MN	100	0	100
3MN	100	0	100
4MN	100	0	100
5MN	100	0	100
6MN	100	0	100
1U/MN	100	0	100
2U/MN	100	0	100
3U/MN	100	0	100
4U/MN	100	0	100
5U/MN	100	0	100
6U/MN	100	0	100
1KD/L	100	0	100
2KD/L	100	0	100
3KD/L	100	0	100
4KD/L	100	0	100
5KD/L	100	0	100
6KD/L	100	0	100
1WW	100	0	100
2WW	100	0	100
3WS	100	0	100
4WS	100	0	100
5WS	100	0	100
6WS	100	0	100
<b>RAZEM</b>	<b>1000</b>	<b>0</b>	<b>1000</b>

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

**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 MIEJSCOWOŚCI BADOWO-DAŃKI ORAZ FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI BADOWO-MŚCISKA.**

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 .....r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	10.12.2014	Wieszczycki Karol	1. Brak zgody na powstanie drogi oznaczonej w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 1KD/L. 2. Umożliwienie zabudowy działki obiektem przechowalniczym.	dz. nr ew. 118 Badowo-Dańki	R, WS, KD/L	X				Zmiana przebiegu drogi oznaczonej w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 1KD/L umożliwi lepsze zagospodarowanie działki o nr ew. 118 położonej w miejscowości Badowo-Dańki. Wnioskowana działka zostanie przeznaczona w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny rolnicze z dopuszczeniem: - budowy budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych, inwentarskich i magazynowych niezbędnych do produkcji rolnej, - urządzeń komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska i ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleni urządzonej, obiektów małej architektury.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

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

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

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

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

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

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

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

**II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

**Wodociągi:**

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

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ .

**Kanalizacja:**

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

### III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**  
**Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo-Dańki oraz fragment miejscowości**  
**Badowo-Mściska.**

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

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

Ustawa określa:

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

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

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

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

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo-Dańki oraz fragment miejscowości Badowo-Mściska jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie Uchwały Nr XV/119/07 z dnia 12 listopada 2007r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo-Dańki i fragment miejscowości Badowo-Mściska.

Plan obejmuje fragmenty miejscowości Badowo - Dańki i Badowo - Mściska, położone na wschód od centrum miasta Mszczonowa wzdłuż dawnej drogi krajowej nr 50, (ul. Grójeckiej) i drogi powiatowej nr 4726W relacji Mszczonów – Strzyże – Bobrowce o łącznej powierzchni 88,24ha.

Jest to teren w większości niezainwestowany obejmujący grunty rolne. Zabudowa głównie mieszkaniowa jednorodzinna skupiona jest wzdłuż ul. Grójeckiej oraz drogi powiatowej. Przy dawnej drodze krajowej nr 50 zlokalizowany jest obiekt handlowo – usługowy, natomiast przy drodze powiatowej – siedlisko rolnicze, w którym odbywa się chów zwierząt. W północnej części opracowania znajdują się sady, natomiast w południowej – niewielkie zbiorniki wodne. W części południowej przy drodze gminnej (ul. Janiny Sokołowskiej) zlokalizowane jest komunalne ujęcie wody. Ponadto przez teren opracowania przebiegają linie energetyczne 15kV. Otoczenie obszaru stanowią głównie użytki rolne oraz rozproszona zabudowa – głównie mieszkaniowa jednorodzinna. W kierunku północnym przebiega linia kolejowa relacji Skierniewice – Łuków. Jest to linia, na której obecnie odbywa się ruch pociągów towarowych. Po drugiej stronie linii kolejowej widoczne są obiekty magazynowe należące do wschodniej dzielnicy przemysłowej miasta Mszczonowa. W kierunku południowym od granicy planu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w miejscowości Badowo - Dańki oraz kurniki.

Za przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Badowo - Dańki i fragmentu miejscowości Badowo - Mściska w

gminie Mszczonów przemawiało duże zainteresowanie terenem inwestorów i właścicieli działek. Bezpośrednie sąsiedztwo tego obszaru z drogą krajową nr 50 sprawia, że teren ten sprzyja lokalizacji inwestycji mieszkaniowych, produkcyjnych i usługowych. Sporządzenie miejscowego planu ma na celu poprawę warunków inwestowania dla obecnych i pozyskanie nowych inwestorów oraz optymalnego wykorzystania terenów, a tym samym poprawę warunków rozwoju w tym regionie, umożliwi również realizację zamierzeń właścicieli działek oraz uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną.

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

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

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1651). Najbliższy obszar chroniony to Bolimowsko – Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu zlokalizowany w odległości około 2,5km w kierunku wschodnim od granic opracowania oraz rezerwat przyrody „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” zlokalizowany w odległości ok. 3km w kierunku północno – wschodnim.

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to: Dąbrowa Radziejowska położona w odległości około 7,0km w kierunku północnym i oddzielona od terenu opracowania linią kolejową Skierniewice – Łuków, drogą krajową nr 50, drogą krajową nr 8, terenami zabudowy oraz terenami rolnymi. W związku z tym ustalenia planu nie będą oddziaływać na w/w obszar naturowy.

Projekt planu zakłada wzdłuż dawnej drogi krajowej nr 50 wprowadzenie terenów usługowych z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN), wzdłuż dróg gminnych i drogi powiatowej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U) oraz niewielkie fragmenty terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN). Przy ul. Janiny Sokołowskiej (droga gminna o symbolu 5KDL) wskazuje teren istniejącego ujęcia wód podziemnych (1WW). Ponadto wyznacza tereny wód powierzchniowych (WS). Na pozostałej części obszarów pozostawia tereny rolnicze (R), w większości bez prawa zabudowy. Zabudowa zagrodowa możliwa jest na terenach o symbolu 1R, 3R i 5R. Z uwagi na sąsiedztwo istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono ograniczenia dotyczące chowu i hodowli zwierząt. Ponadto z uwagi na lokalizację istniejącego i w przyszłości projektowanego ujęcia wód podziemnych wprowadzono na sąsiadujących terenach ograniczenia dotyczące możliwości realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Projekt planu zakazuje realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie. Powierzchnia obszaru przeznaczona pod tereny zabudowane oraz drogi wynosi około 39% powierzchni planu.

Podstawowe skutki środowiskowe wynikające z realizacji planu:

- zwiększone zapotrzebowania na wodę dla celów konsumpcyjnych i usługowych,
- zwiększona ilość wytwarzanych odpadów stałych i ścieków wymagających utylizacji, a które w przypadku „niezagospodarowania” stanowią źródło zanieczyszczenia dla gleb i wód,
- zmianę powierzchni ziemi o charakterze lokalnym, związaną z budową budynków mieszkalnych i usługowych oraz towarzyszących im obiektów gospodarczych oraz dróg dojazdowych i innych urządzeń, które spowodują likwidację wierzchniej, próchnicznej warstwy gleb,

- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej oraz trwałe wyłączenie z produkcji rolnej gruntów 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.

### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z ustawą przeprowadzono procedurę sporządzania planu zachowując jej jawność. Po podjęciu uchwały intencyjnej tj. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono instytucję i organy uzgadniające plan. Zawiadamiano również, zgodnie z ustawą, o pracach nad planem mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Poza wyłożeniami projektu planu do publicznego wglądu w dniach 12.11.2014r. -4.12.2014r., 24.06.2015r. -16.07.2015r., 20.01.2016r.-11.02.2016r. z planem można było zapoznawać się na każdym etapie jego tworzenia. Kolejne projekty planu były wynikiem zmian wynikających m. in. z uwag i wniosków składanych do projektu planu.

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

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

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenia poszczególnych terenów poza ochroną interesu publicznego uwzględniano w stopniu najbardziej możliwym ochronę interesu prywatnego poprzez uwzględnianie wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości oraz w miarę bez konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych różne przeznaczenia terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu. Wyznaczając nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wzięto pod uwagę to, że obszar planu jest dobrze skomunikowany.

### **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku).

### **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**



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

Głównym źródłem dochodów będzie opłata planistyczna, podatek od nieruchomości, a także opłata od czynności cywilno - prawnych.

Do głównych kosztów związanych z uchwaleniem planu miejscowego należy wykup terenów pod poszerzenie istniejących dróg gminnych oraz nowych, a także ich urządzenie, koszt wybudowania 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.

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

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