

**Projekt**

z dnia 15 listopada 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 Gąba.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn zm.<sup>1)</sup>) art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz Uchwały Nr XLVIII/363/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Gąba oraz stwierdzając zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku), Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

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

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miejscowości Gąba, położony w zachodnio-centralnej części gminy Mszczonów, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 oraz drogi powiatowej nr 4725W. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 143,32ha.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

3. Granica planu wyznaczona jest od północy przez północną granicę działki nr ewid. 80, dalej przez południowo - zachodnią granicę działki nr ewid. 62 (zachodnią granicą miejscowości Gąba), dalej przez południową granicę działki nr ewid. 174, wschodnią granicę działki nr ewid. 187, wschodnią granicę działki nr ewid. 188/7, północną granicę działki nr ewid. 279, wschodnią granicę działki nr ewid. 236/2, następnie południową granicą administracyjną miejscowości Gąba, dalej zachodnią granicą działki nr ewid. 155, dalej południową i zachodnią granicą działki nr ewid. 97/1, dalej wschodnią granicę działki nr ewid. 83/6 oraz wschodnią granicę administracyjną miejscowości Gąba.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) 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:
    - granica obszaru objętego planem,
    - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - nieprzekraczalna linia zabudowy,
    - obowiązująca linia zabudowy,
    - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,

<sup>1)</sup> zmiana ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2016r. poz. 1579

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

- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczonego symbolem 63-61/2,
- obszar ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia i wysokiego napięcia,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego,

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.

2. 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.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

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

2. W obszarze nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Gąba, o którym mowa w §1 uchwały.
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, 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 linię, wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały linię określającą odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi; poza obowiązującą linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, działalność związana z obsługą firm i finansami, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. a także inne usługi do nich podobne. Są to usługi lokalizowane w bryle

budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe takie jak: usługi działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, oświaty, kultury, przedszkola, , usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie itp., a także drobna wytwórczość;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 14) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego i wysokiego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa w tym zakaz zabudowy budynków na pobyt ludzi.
- 15) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 16) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w §5 ust 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

## **§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu**

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

2. 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. 1. Na rysunku Planu zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 3) **U/MN** – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- 5) **R/Z** – tereny rolnicze – tereny łąk, pastwisk i zadrzewień,
- 6) **ZL** – tereny lasów,
- 7) **R/ZL** – teren rolniczy przeznaczony do zalesień,
- 8) **R** – tereny rolnicze,
- 9) **WS** – tereny wód powierzchniowych – rzeka Korabiewka, istniejące stawy i rów melioracyjny,
- 10) **KDL** – tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy lokalnej,
- 11) **KD** – tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej,
- 12) **KDp** – teren komunikacji – teren pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej,
- 13) **E** – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.

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

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

1. Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami. Pozostawia się dotychczasowe przeznaczenie terenów wzdłuż rzeki w celu ochrony funkcji ekologicznych i krajobrazowych. Ustala się ochronę istniejących lasów przed przeznaczeniem ich powierzchni na cele nieleśne pozostawiając je w dotychczasowym leśnym użytkowaniu. Tereny wzdłuż wschodnich granic planu pozostawia się w obecnym leśnym i rolniczym użytkowaniu.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

### **§ 9. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

- 1) Linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
  - a) dla terenu drogi 1KDL linie rozgraniczające na przeważającej części zostały wyznaczone zgodnie ze stanem istniejącym, uwzględniając poszerzenie 1,5m na działce nr ewid. 82/4,
  - b) dla terenu drogi 2KDL linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie ze stanem istniejącym,
  - c) dla terenu drogi 3KDL linie rozgraniczające zostały wyznaczone uwzględniając od 2,0m do 3,0m poszerzenie od południowej krawędzi drogi i 3,0m poszerzenie od północnej krawędzi drogi na działkach o nr ewid. 65/1, 65/2, 264, 66,
  - d) dla terenu drogi 4KDL linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie ze stanem istniejącym,
  - e) dla terenu drogi 5KDL jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 12.0m w liniach rozgraniczających,
  - f) dla terenu drogi 1KD jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 12.0m w liniach rozgraniczających,
  - g) dla terenu drogi 5KD jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 10.0m w liniach rozgraniczających,
  - h) dla terenu drogi 1KDP linie rozgraniczające zostały jako poszerzenie od 2,0m do 2,5m od północnej krawędzi drogi,
  - i) dla dróg 2KD, 3KD, 4KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone wg rysunku planu;
- 2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu.

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

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone od strony dróg, terenów lasów ZL, górnej krawędzi skarpy rzeki, terenu 4WS, obszaru ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV i 15kV, zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) . Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy znajdującej się w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
  - prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych);
  - nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych.

### **§ 11. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku w przypadku dachów stromych musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 2) Dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 3) Ustala się kolorystykę dachów budynków w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 4) Obowiązuje kolorystyka elewacji w odcieniach jasnych, pastelowych;

#### **§ 12. 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, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Istniejące ogrodzenia zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji i odbudowy;
- 3) Ustala się, że ogrodzenie należy lokalizować w odległości min. 1.5m od górnej skarpy rowu melioracyjnego oraz min. 5.0m od górnej krawędzi skarpy rzeki;
- 4) Na terenach 6MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 1U nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m;
- 5) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przesłach betonowych z elementów prefabrykowanych;

### **Rozdział 3.**

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

**§ 13. 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.**

**§ 14. 1.** Ustala się zakaz realizacji inwestycji 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. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska.

#### **§ 15. W zakresie ochrony 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 nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się obowiązek ochrony rzeki Korabiewki przed zasypywaniem, uszkodzaniem brzegów i zaśmiecaniem;
- 3) Wprowadza się zakaz zabudowy budynkami w odległości mniejszej niż 15.0m od górnej krawędzi skarpy rzeki;
- 4) Ustala się zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 5WS;

5) Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe.

**§ 16. W zakresie ochrony powietrza:** Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

**§ 17. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

- 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę rzeki Korabiewki i towarzyszących jej zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także lokalizowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej faunie;
- 2) Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony zadrzewień wzdłuż dróg oznaczonych symbolem 1KD, 7KD, 2KDL;
- 3) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej. W terenach mieszkaniowo-usługowych zieleń należy lokalizować w szczególności na granicy działek o różnych funkcjach;
- 4) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 5) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

**§ 18. W zakresie ochrony przed hałasem:** W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod „zabudowę mieszkaniową”, tereny oznaczone symbolem MN/U, U/MN i budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenie R, zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 19. 1.** Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 63-61/2) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem 63-61/2 (pozostałości osady z XV – XVIII w. i ślady osadnictwa z epoki kamienia, datowane na V-II tys. p.n.e.) na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się, że na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w ust. 2, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają postępowania na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków.

3. Na terenie objętym planem nie występują obiekty będące pod ochroną konserwatora zabytków, inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

## **Rozdział 6.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,**

#### **w tym zakaz zabudowy.**

**§ 20. 1.** Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL, R/ZL ustala się zakaz zabudowy. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.

3. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

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

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;

- 2) Plan wyznacza następujące drogi publiczne oznaczone symbolami:
  - a) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL – klasy lokalnej - istniejąca droga gminna nr 470180W (ul. Główna),
  - b) 5KDL – klasy lokalnej – istniejąca droga gminna nr 470127W (ul. Michalińska),
  - c) 1KD – klasy dojazdowej – istniejąca droga gminna nr 470152W (ul. Akacyjowa),
  - d) 6KD – klasy dojazdowej – istniejąca droga gminna nr 470172W (ul. Akacyjowa),
  - e) 5KD – klasy dojazdowej – istniejąca droga (ul. Mokra),
  - f) 2KD, 3KD, 4KD, 7KD, 8KD, 9KD – klasy dojazdowej – projektowane drogi gminne,
  - g) 1KDp – teren przeznaczony pod poszerzenie drogi;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §43, §44, §45 niniejszej uchwały;
- 4) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych, dróg dojazdowych z drogą lokalną należy stosować narożne ścieżki linii rozgraniczających dróg w liniach rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi);
- 5) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
  - 10.0 m - dla terenów MN/U i U/MN,
  - 10.0 m - dla terenów MN dla obsługi 10 i więcej działek,
  - 8.0 m - dla terenów MN dla obsługi od 3 do 10 działek,
  - 5,0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN;
- 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 w terenach MN i 20.0m x20.0m w terenach MN/U i U/MN.

## **2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest:
  - a) od zachodu poprzez drogę gminną 470180W z drogą krajową nr 8 relacji Warszawa – Wrocław oraz z drogą powiatową nr 4725W relacji Badów Górny – Piekary,
  - b) od południa z drogą powiatową 4727W Huta Zawadzka – Cychry,
  - c) od wschodu za pośrednictwem drogi powiatowej nr 4725W z miastem Mszczonów.

### **Rozdział 8.**

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

##### **§ 22. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

##### **§ 23. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) ustala się zagospodarowanie ścieków w dwóch kierunkach: budowę przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z warunkami technicznymi lub odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach działki z dopuszczeniem w przypadku jej nadmiaru odprowadzenia do wód z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód i ziemi.

#### **§ 24. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) w obszarze opracowania istnieją sieci niskiego napięcia, średniego napięcia oraz wysokiego napięcia – napowietrzna linia 110kV „Huta Zawadzka – Tarczyn”;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 3) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej tj.: kolektory słoneczne o mocy max do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

#### **§ 25. Ustala się zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:**

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

#### **§ 26. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego;
- 2) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 27. Zasady zaopatrzenia w ciepło:** Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz odnawialnych źródeł energii i innych podobnych o mocy do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**§ 28. Ustala się zasady usuwania odpadów:** sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

**§ 29. Ustalenia ogólne:** sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

### **Rozdział 9.**

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

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

### **Rozdział 10.**

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

**§ 31.** Określa się wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1. MN, MN/U, U, U/MN opłatę w wysokości 20%.
2. dla pozostałych obszarów w wysokości 1%.

### **DZIAŁ II.**

#### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

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

#### **§ 32.**

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1MN – 10MN</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>63,36ha</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	



1)	przeznaczenie podstawowe  przeznaczenie uzupełniające	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> (wolnostojącej).  - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi towarzyszące definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 10;
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- zachowanie, rozbudowa i budowa budynków; - dla działki nr ewid 227 dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicy.
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0m od linii rozgraniczających drogi 2KDL, 3KDL, 4KDL, - 6.0m od linii rozgraniczających drogi 1KD,2KD,3KD,4KD,5KD,6KD,7KD,8KD,9KD,1KDp, - od 15.0m do 44,0m od górnej krawędzi skarpy rzeki, - 9.0m dla terenu 6MN od zachodniej linii rozgraniczającej z terenem 4R/Z, - 12.0m od linii rozgraniczających tereny ZL;
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy do 20%, -powierzchnia biologicznie czynna min. 70%, -max. intensywność zabudowy – 0.4,
c)	wysokość zabudowy	max. 12.0m, w tym: - mieszkalnych jednorodzinnych - max. 11.0m, - gospodarczych i garaży na samochody osobowe - max. 6.0m, - maksymalna wysokość budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - obiektów małej architektury – max. 3,0m;
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie z § 11;
f)	ogrodzenia	zgodnie z §12;
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m <sup>2</sup> ; ustaleni minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20 m;
c)	kąt położenia granic bocznych	90° ± 20°;
<b>4) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 33.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U/MN</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>7,18ha</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	<p><b>Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach usług ustala się lokalizację usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust.1 pkt.12, i usług tj. obiekty zamieszkania zbiorowego (pensjonaty), obiekty opieki zdrowotnej i socjalnej, rehabilitacyjno – lecznicze, obiekty gastronomiczne, sale konferencyjne, centra dydaktyczno-szkoleniowe oraz obiekty turystyki, rekreacji.</b></p> <p>– budynki gospodarcze, garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,                      – komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,                      – zieleń urządzona, obiekty małej architektury;</p>
	przeznaczenie uzupełniające	
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>–na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny,                      –budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;</p>
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<p>Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 10.0m od linii rozgraniczającej drogę 3KDL,</li> <li>– 12.0m od linii rozgraniczających tereny ZL;</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki	<p>-powierzchnia zabudowy do 35%,                      -powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%,                      -max. intensywność zabudowy – 0.7;</p>
c)	wysokość zabudowy	<p>max. 12.0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkalnych jednorodzinnych – max.11.0 m,</li> <li>- gospodarczych i garaży – max. 6.0 m,</li> <li>- budynków usługowych – max. 11.0 m,</li> <li>- obiektów małej architektury – max. 3,0m;</li> </ul>
d)	geometria dachów	<p>-dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,                      -w przypadku lokalizacji budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,                      -dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych,</p>
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie z § 11;
f)	ogrodzenia	zgodnie z §12;
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>1500 m<sup>2</sup>;                      ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.</p>
b)	minimalne fronty działek	20 m;

c)	kąt położenia granic	90° ± 20°;
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej znajdującej się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 150 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-ego miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

### § 34.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN/U – 4MN/U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>6,78ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych</b> definiowanych zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 12.
	przeznaczenie uzupełniające	– budynki gospodarcze, garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, – komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, – zieleń urządzone, obiekty małej architektury;
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	–zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, –na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny, –budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, obowiązujące	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: – 8.0m od linii rozgraniczających drogę 5KDL dla terenu 3MN/U, – 6.0m od linii rozgraniczających drogę 1KDL dla terenu 1MN/U, – 6.0m od linii rozgraniczających drogę 5KDL dla terenu 2MN/U, – 15.0m od górnej krawędzi skarpy rzeki, – 5.50m dla terenu 4MN/U od wschodniej linii rozgraniczającej z terenem 3R/Z, – 9.0m dla terenu 4MN/U od południowej linii rozgraniczającej z terenem 3R/Z, – 12.0m od linii rozgraniczających tereny ZL; Ustala się obowiązujące linie zabudowy: – 8.0m dla terenu 4MN/U od linii rozgraniczającej drogę 5KDL;
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy do 25%, -powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%, -max. intensywność zabudowy – 0.5;

c)	wysokość budynków	max. 12.0m, w tym: - mieszkalnych jednorodzinnych – max. 11.0 m, - gospodarczych i garaży – max. 6.0 m, - budynków usługowych – max. 11.0 m, - obiektów małej architektury – max. 3,0m;
d)	geometria dachów	-dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, -w przypadku lokalizacji budynków usługowych dopuszcza się lokalizację stropodachów, -dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych;
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie z §11;
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 12;
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 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	20 m;
c)	kąt położenia granic bocznych	90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup> ;
<b>4) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-ego miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

### § 35.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>1,90ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	przeznaczenie podstawowe	<b>Teren zabudowy usługowej.</b> – budynki gospodarcze, techniczne, garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, – komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, – zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
	przeznaczenie uzupełniające	
<b>2)</b>	przeznaczenie dopuszczalne	dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Obowiązek zachowania jednolitej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	

a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	– 8.0m od linii rozgraniczających drogi 2KDL, 5KDL, – od linii wysokiego napięcia 110kV zgodnie z granicą obszaru ograniczonego zagospodarowania i zabudowy;
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy do 40%, -powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40%, -max. intensywność zabudowy – 1.2;
c)	wysokość budynków	max. 12.0m, w tym: - budynków usługowych, biurowych, administracyjnych – max.12.0m, - mieszkalnych jednorodzinnych – max. 11,0m, - gospodarczych, technicznych i garaży – max. 8.0m, - obiektów małej architektury – max. 3,0m;
d)	geometria dachów	dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie z §11;
f)	ogrodzenia	zgodnie z §12;
<b>3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	2000 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	20 m;
c)	kąt położenia granic bocznych działek	90° ± 20°;
<b>4) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL, ewentualnie poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia na każde 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-ego miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

### § 36.

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1R/ZL</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>0,07ha</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	
1) przeznaczenie podstawowe	<b>Teren rolniczy przeznaczony do zalesień</b> Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>	
1) <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz zabudowy.

### § 37.

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1R/Z – 5R/Z</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>3,25ha</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	
1) przeznaczenie	<b>Tereny rolnicze - tereny łąk, pastwisk i zadrzewień.</b>
2) przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość: - lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań;
<b>2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	- Ustala się zakaz zabudowy budynkami. - Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

### § 38.

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1R</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>0,73ha</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	
1) przeznaczenie podstawowe	<b>Teren rolniczy</b>
2) przeznaczenie dopuszczalne	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. Zasady zagospodarowania</b>	
1) <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ogrodzenia zgodnie z §12. Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

### § 39.

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>2R – 4R</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>28,10ha</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	
1) przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny rolnicze</b>
przeznaczenie uzupełniające	- komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2) przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się w terenach 2R, 3R, 4R lokalizację zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się usługi agroturystyczne.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>	
1) <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, - zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), - ustala się zakaz zabudowy w terenie 1R;
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a) linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0m od linii rozgraniczającej drogę 4KDL, - 6.0m od linii rozgraniczających drogi 5KD, 6KD, 9KD, -12.0m od linii rozgraniczającej tereny ZL;
b) parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy max. 20%, -powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 65%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0.25;

b)	wysokość zabudowy	max. 12,0m, w tym: - □ budynków - 11,0m, - □ maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
c)	geometria dachów	-dachy jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
d)	ogrodzenia	-zgodnie z § 12.

#### § 40.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1ZL – 11ZL</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>20,04ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny lasów</b>
<b>2.</b>	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	- ustala się zakaz zabudowy, - ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów o lasach.	

#### § 41.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1WS – 5WS</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,57ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny wód powierzchniowych - rzeka Korabiewka, istniejące stawy i rów melioracyjny.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	-utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, -odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od górnej krawędzi skarpy rzeki wynosi 15,0m, -nakazuje się ochronę wód oraz utrzymanie skarp przed zanieczyszczeniem i dewastacją.	

#### § 42.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1E - 3E</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe, i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.</b>
<b>2.</b>	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	- ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15,0m.	

#### § 43.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDL – 5KDL</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy lokalnej.</b>
<b>2.</b>	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	-dla terenu drogi 1KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 15.5 do 17.0m; -dla terenu drogi 2KDL szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17.0 do 50.0m; -dla terenu drogi 3KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 11.5 do 18.5m; -dla terenu drogi 3KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 21.5 do 23.5m; -dla terenu drogi 5KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicy opracowania zmienna od 10.5 do 12.0m, całkowita szerokość drogi 12.0m;

2)	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -ustala się urządzenie ciągu pieszo-rowerowego w ciągu dróg 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, - ustala się stosowanie narożnych ściąg dróg w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.
----	--

#### § 44.

Oznaczenie terenu		1KD – 9KD
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.</b>
<b>2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>		
1)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	-10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami 2KD, 3KD, 7KD, 8KD, 9KD, -dla terenu drogi 4KD szerokość drogi zmienna od 10,0m do 15,0m, -dla terenu drogi 5KD szerokość drogi zmienna od 8,0m do 10,0m; docelowa szerokość całej drogi, łącznie z terenem poza granicami planu wynosi 10.0m, -12.0m dla terenu drogi 1KD, -15.0m dla terenu drogi 6KD;
2)	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, -ustala się stosowanie narożnych ściąg dróg w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.	

#### § 45.

Oznaczenie terenu		1KDp
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	<b>Teren komunikacji - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej.</b>
<b>2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>		
1)	szerokość poszerzenia dróg publicznych w liniach rozgraniczających	dla terenu drogi 1KDp szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających w granicy planu wynosi 2.0m, szerokość całej drogi 10.0 m;
2)	-teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, -ustala się stosowanie narożnych ściąg dróg w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.	

### DZIAŁ III.

#### Przepisy końcowe.

§ 46. 1. Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu określony w załączniku nr 2.

2. Przyjmuje się sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy określony w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 47. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Mszczonowie

**Łukasz Koperski**



**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 GĄBA.**

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 ..... 2016r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	16.08.2016	Nowakowski Piotr	<p>Uwagi do projektu planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dopuszczenie na części działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>2. wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 6KD,</li> <li>3. wyznaczenie linii zabudowy od strony cieku wodnego jak na działkach 165/1, 164/3, 164/2, 163/1,</li> <li>4. ustanowienie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy co najmniej na poziomie 15%,</li> <li>5. ustanowienie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie większym niż 80%,</li> <li>6. ustanowienie wskaźnika intensywności zabudowy na</li> </ol>	dz. nr ew. 166/1 Gąba	R/Z		X			<p>Zgodnie z zapisami Studium działka nr ew. 166/1 położona w miejscowości Gąba znajduje się częściowo w strefie ekologicznej oraz częściowo w strefie zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym, iż przedmiotowa działka jest położona w obszarze, w którym występuje wysoki poziom wód gruntowych (poniżej 1 m ppt) w całości została przeznaczona w projekcie planu pod tereny rolnicze – tereny łąk, pastwisk i zadrzewień.</p> <p>Ponadto działka nr ew. 166/1 położona w miejscowości Gąba przylega do rzeki Korabiewki. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów tereny wokół rzeki należy zagospodarować ze szczególną starannością,</p>

			<p>7. poziomie co najmniej 0,2, ustanowienie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10m,</p> <p>8. ustanowienie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych 2.</p>							<p>uwzględniając obudowę biologiczną oraz warunki krajobrazowe.</p> <p>W Studium dopuszcza się na etapie konstruowania planów zagospodarowania przestrzennego określenie przeznaczenia terenu zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem terenu, mimo określenia w studium nierolniczego kierunku rozwoju.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

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

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego podstawę prawną uprawniającą Radę Miejską w Mszczonowie do jego uchwalenia zawarto w art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 poz. 446) i w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2016r., poz. 778 z późn zm.)

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

Ustawa określa:

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

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

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

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

Uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Gąba jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzenia planu, podjętej na podstawie uchwały nr XLVIII/363/06 z dnia 27 października 2006r.

Plan obejmuje fragment miejscowości Gąba, położony w zachodnio-centralnej części gminy Mszczonów, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 oraz drogi powiatowej nr 4725W. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 143.32ha.

W granicach obszaru opracowania znajdują się tereny użytków rolnych (ponad połowa z nich jest nieużytkowana), tereny lasów, rzeka Korabiewka oraz związane z nią zadrzewienia oraz naturalne zbiorniki wodne oraz zadrzewienia i nieużytki. W bezpośrednim sąsiedztwie jak i na terenie opracowania występuje zabudowa zagrodowa głównie skupiona wzdłuż drogi w centralnej części obszaru oraz zabudowa o charakterze mieszkaniowym jednorodzinny w południowej części obszaru.

Obszar Planu niegdyś użytkowany rolniczo, ze względu na gorsze warunki do produkcji rolnej w chwili obecnej nie jest użytkowany rolniczo. Duży obszar południowej i centralnej części Planu stanowią nie użytkowane tereny rolne, łąki, liczne są zadrzewienia i zakrzewienia powstałe w wyniku naturalnej sukcesji, zwłaszcza na terenach w sąsiedztwie lasów oraz wzdłuż dróg. Przede wszystkim jednak nasila się proces stopniowej urbanizacji. W chwili obecnej zabudowywane są tereny w południowej części opracowania. Prace budowlane widoczne są również w części centralnej gdzie występuje zwarta zabudowa wzdłuż drogi gminnej. Bezpośrednie niemalże sąsiedztwo drogi krajowej nr 8 oraz drogi powiatowej, jak również położenie w nie za dużej odległości od miasta Mszczonów, i dobre skomunikowanie wspomnianą powyżej drogą krajową z Warszawą oraz walory krajobrazowe spokojnej i wiejskiej okolicy w sąsiedztwie licznych mniejszych i większych kompleksów leśnych poddawać będą ten teren coraz większej presji urbanistycznej. Projektowane w granicach Planu zmiany są odpowiedzią na te tendencje, potrzeby lokalnej społeczności, a także są dostosowane do zamierzeń gminnych oraz są odpowiedzią na dominujące kierunki procesów inwestycyjnych w tej części gminy Mszczonów.

Potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Gąba wynika z potrzeb powiększenia terenów mieszkaniowych w tej części gminy Mszczonów oraz jest odpowiedzią na wnioski zgłoszone przez mieszkańców gminy. Wprowadzona zostaje w dużym stopniu zabudowa mieszkaniowa, a w części centralno-zachodniej nawet zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz usługowo - mieszkaniowa w celu obsłużenia nowych osiedli mieszkaniowych. Zachowuje się dotychczasowe leśne przeznaczenie terenu na całym obszarze oraz częściowo również tereny rolnicze. Planowane zmiany związane z wyznaczeniem dużych obszarów o znaczeniu mieszkaniowym, związane są z potrzebą stymulowania rozwoju mieszkalno - gospodarczego gminy i są odpowiedzią na dzisiejszy popyt terenów budowlanych.

## **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, opublikowane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie i w lokalnej prasie. Obwieszczenie o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysa, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opublikowane zostało na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysa, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną. Poza wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w dniach 06.07.2016r. – 28.07.2016r. z planem można było zapoznawać się na każdym etapie jego tworzenia.

Plan miejscowy uwzględnia wartości przyrodnicze obszaru w szczególności ochronę terenów lasów oraz korytarza ekologicznego rzeki Korabiewki.

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.

Nie istnieją istotne przeciwwskazania dla realizacji Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gąba. Przedmiotowy teren nie należy do cennych pod względem przyrodniczym. Położony jest on w odległości 4,5 km od Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz 7,5 km od najbliższego obszaru Natura 2000. Nie występują tutaj obszary i obiekty podlegające ochronie prawnej, a także teren nie wyróżnia się potencjałem zasobowo – użytkowym. Zagospodarowanie ich nie będzie skutkowało zagrożeniem dla środowiska. Teren Planu charakteryzuje się harmonijnym, wiejskim krajobrazem urozmaiconym, różnorodnością form zagospodarowania (łąki, lasy, pola, sady), ukształtowaniem terenu oraz dużą otwartością przestrzeni. Plan miejscowy nie będzie bez wpływu na te cechy krajobrazu, jednak w Planie nie wprowadza się dominant mogących obniżyć jakość przestrzeni, a planowana zabudowa pod względem wielkości, kolorystyki, formy elewacji i kątów nachylenia głównych połaci dachowych nie będzie negatywnie wyróżniać się z istniejącej zabudowy oraz drastycznie zakłócać krajobraz. Brak Planu nasiliłby na tym terenie zjawisko powstawania domów jednorodzinnych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Plan wprowadza zabudowę mieszkaniową w sposób uporządkowany, z zapewnieniem odpowiednich standardów ochrony środowiska oraz właściwą obsługą komunikacyjną. Ustalenia Planu nakazują zachowanie dość wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działkach oraz chronią istniejącą w granicach Planu zieleń wysoką. Ponadto zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odbywa się głównie na terenach, które od dawna nie są użytkowane rolniczo i nie przynoszą korzyści ekonomicznych właścicielom. Pewien zakres przekształceń musi być zatem traktowany jako naturalna konsekwencja procesów rozwojowych.

Podsumowując należy stwierdzić, iż przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Gąba rozwiązania mające na celu ochronę środowiska i krajobrazu, można uznać za wystarczające – pod warunkiem, że zapisy te będą realizowane oraz adaptowane i uszczegółowione w fazie sporządzania projektów technicznych skonkretyzowanych już przedsięwzięć inwestycyjnych.

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.

Obszar planu wyposażony jest w sieć wodociągową oraz elektryczną. Sieć wodociągowa, elektryczna



ułożona jest w głównych drogach, stanowiących układ komunikacyjny obszaru planu z koniecznością jej rozbudowy w nowo wyznaczonych drogach.

**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 są zgodne ze 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, jak również w mniejszym stopniu podatek od nieruchomości.

Do wydatków zaliczono :

- obciążenia finansowe, związane z wykupieniem gruntów pod drogi,
- wydatki, związane z wybudowaniem dróg, budową sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej.

Wskazane w analizie wydatki nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu m.p.z.p. i mogą być rozłożone w czasie. Wydatki w przypadku wystąpienia konieczności realizacji zadań przewidzianych ustaleniami planu będą realizowane przy współudziale środków pozabudżetowych tj. dotacji z Programów Unii Europejskiej.