

Projekt

z dnia 12 grudnia 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badów Górny - Obszar II.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1875¹⁾), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073), Uchwały Nr XLVI/371/14 z dnia 21 maja 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badów Górny oraz Uchwały Nr XXII/160/16 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badów Górny Rada Miejska w Mszczonowie stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów) uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Badów Górny - Obszar II, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje część miejscowości Badów Górny o łącznej powierzchni ok. 37ha, położoną w gminie Mszczonów.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest północno – wschodnią granicą drogi powiatowej (działka nr ew. 35), południowo – wschodnią granicą drogi gminnej (działka nr ew. 60), następnie południowo – zachodnią granicą drogi gminnej (działka nr ew. 61) oraz północno – zachodnią granicą drogi gminnej (działka nr ew. 38).

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

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

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

- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia,
 - f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.

¹⁾ zmiana ustawy została opublikowana w Dz. U. z 2017r. poz. 2232

- 2) oznaczenia informacji niebędących ustaleniami planu;
- 3) oznaczenia informacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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

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

2. W planie nie występują:

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Badów Górny w gminie Mszczonów, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
- 12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

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

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

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

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

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

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 7. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	teren zabudowy usługowej,
U/MN	teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R	tereny rolnicze,
R/Z	teren rolniczy, teren zadrzewień,
ZL	tereny lasów,
WS	tereny wód powierzchniowych,
WW	teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody podziemnej,
KD/L	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii powiatowej i gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od linii rozgraniczających dróg, terenów o symbolu ZL, WS i zostały zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, pilastrów – max. do szerokości 1.50m.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) Ustala się pokrycie dachów budynków mieszkalnych i usługowych blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym oraz podobnymi do nich pokryciami;
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) 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) Istniejące ogrodzenia wysunięte poza linie rozgraniczające mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7,0m od osi drogi.

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

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3,0m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się realizacji reklam świetlnych;

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone 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 przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:

- 1) infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacji winna być zgodna z przepisami ustawy z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 3) na terenie WW dopuszcza się przedsięwzięcia potencjalnie oddziaływujące na środowisko z zakresu poboru wód podziemnych.

3. Plan nie wskazuje terenów, na których byłaby dopuszczona lokalizacja zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 14. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace melioracyjne oraz 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, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowem oraz w terenie zmeliorowanym, przebudowa urządzeń drenarskich wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego.

§ 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod „zabudowę mieszkaniową”, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem MN/U oraz tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem U/MN, jak również domy mieszkalne w zabudowie zagrodowej jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 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, zgodne 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 17. 1. Na działce o nr ew. 54 w miejscowości Badów Górny zlokalizowane jest ujęcie wody wraz z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej o zasięgu $r = 8,0\text{m}$ 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, a także 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 średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarach ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

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

3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

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 powiatową nr 4725W oraz istniejące i projektowane drogi gminne, a także drogi wewnętrzne;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §39 - §42 niniejszej uchwały;
- 3) 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.
- 4) Dla terenów o symbolu U/MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi działek 10 i więcej,
 - b) 8.0 m – dla obsługi do 9 działek.

- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0m x 5.0m.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę powiatową nr 4725W z miejscowością Mszczonów, z drogą krajową nr 50 oraz drogą krajową nr S8.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody we wsi Badowo - Dańki; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (Ø110) 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 odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 4) 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;
- 5) 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 lub odprowadzać do odbiornika;
- 6) Ustala się odprowadzanie wód popłucznych z procesów technologicznych prowadzonego uzdatniania wody na terenie 1U do bezodpływowego otwartego zbiornika retencyjnego.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy 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. 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.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się, że obszar planu winien być docelowo 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 o mocy do 40kW.

§ 26. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 27. 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.

§ 28. 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 spowodowanej uchwaleniem planu

§ 29. 1. Ustala się dla terenów o symbolach U opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 30%,

2. Ustala się dla terenów o symbolach U/MN, MN/U i MN opłatę w wysokości 20%,

3. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej z zakresu poboru i produkcji wody źródlanej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, garażowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, - zbiorniki retencyjne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 2KD/L, -8,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 3KD/L;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40%, -powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 40% działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, -minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - 12,0m wysokość budynków,

		- 4,0m wysokość budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy;
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
e)	ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	-3700m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty działek	60,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	3700 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-ego miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	Usługi z zakresu zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, handlu do 150m ² powierzchni sprzedaży, gastronomii, urządzenia i obiekty rekreacyjne, urządzenia sportowe. - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. - dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodziną lub wyłącznie usługami.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KD/L, 4KD/L, -6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KDW.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40%, -powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 40% działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.

c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: -6,0m wysokość budynków gospodarczych i garażowych, -3,0m wysokość obiektów małej architektury, -12,0m dla pozostałych budynków.
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°, - w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego.
e)	ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	-2500m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty działek	30,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustalenia dotyczące parkowania samochodów osobowych: a)dla hoteli, moteli, pensjonatów – min 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych, b)dla gastronomii – min 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne, c)dla pozostałych usług – na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 miejsce postojowe, jednak nie mniej niż 3, d)dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - przynajmniej 2 miejsca postojowe dla samochodu osobowego na własnej działce, e)dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach, f)w przypadku zaistnienia usług 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.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Usługi nieuciążliwe.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony

		środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi. - dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodziną lub wyłącznie usługami.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KD/L, 4KD/L, -6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D, 1KDW, 2KDW, -5,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 2WS, -12,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 4ZL.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 35%, -powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 50% działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy –0,7, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: -6,0m wysokość budynków gospodarczych i garażowych, -4,0m wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, -3,0m wysokość obiektów małej architektury, -11,0m dla pozostałych budynków.
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°, - w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego.
e)	ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-1500m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty działek	25,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych.
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 ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 miejsce postojowe, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.
--	--	---

§ 33.

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/L, -6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D, -12,0m od linii rozgraniczających tereny o symbolu ZL.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 30%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,6. -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m , w tym: - 10,0m wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6,0m wysokość budynków gospodarczych i garażowych, -4,0m maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, -3,0m wysokość obiektów małej architektury.
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°, - w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego.
e)	ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	

a)	Minimalne powierzchnie działek	-1000m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
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.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1R, 2R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze. - komunikacja, infrastruktura techniczna i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. Ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m – od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D, -5,0m – od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1WS, - 12,0m – od linii rozgraniczającej terenu o symbolu ZL.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki budowlanej na terenie R, -minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% pow. działki budowlanej na terenie R, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, -minimalna intensywność zabudowy – 0,04.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - wysokość budynków - 10,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, -dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych,

		- w budynkach gospodarczych kąt nachylenia połaci dachowych od 12°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, tereny zadrzewień.
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.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ogrodzenia zgodnie z § 10. Ustala się: -zakaz zabudowy budynkami, -zachowanie zadrzewień śródpolnych.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1WS, 2WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne istnieje możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie rowu melioracyjnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1WW
1.	Przeznaczenie terenu	

1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody podziemnej. Zespół budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru wody.
	Przeznaczenie uzupełniające	- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	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. Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1KD/L, 2KD/L, 4KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna wynosi od 9,0m do 12,0m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, planowana szerokość drogi 12,0m; 2KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; 4KD/L - szerokość drogi w granicach planu zmienna, wynosi od 15m do 25,5m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40.

Oznaczenie terenu		3KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy lokalnej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	3KD/L - szerokość drogi w granicach planu zmienna, wynosi od 13,5m do 17,5m, wg rysunku planu.(planowana całkowita szerokość drogi od 15,0m do 17,5m)

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,5m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, planowana szerokość drogi 10,0m;

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KDW, 2KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, z wyjątkiem skrzyżowania gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 13,0m×15,0m; 2KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×16,0m.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

Rozdział 1.

§ 43. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie nr III/7/02 z dnia 5 grudnia 2002r. (Dz. U. woj. mazowieckiego z 2003r. Nr 33, poz. 896).

§ 44. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

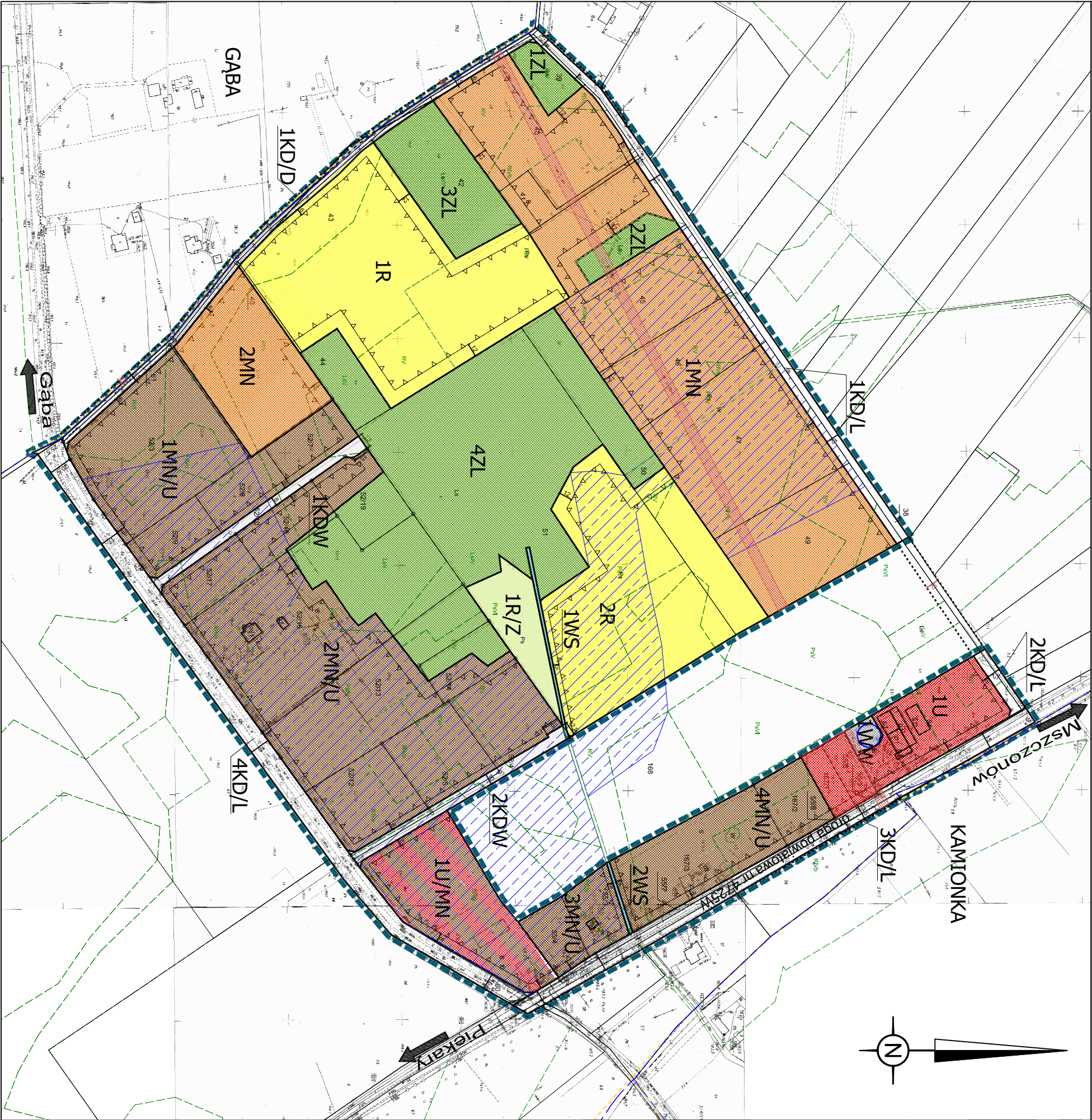
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW
OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI BADÓW GÓRNY (obszar II)

RYSunEK PLANu

Załącznik Nr 1 do uchwały nr Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia skala 1: 1000

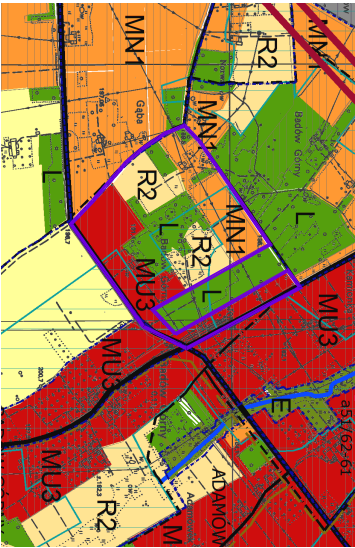


OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
	granice obszaru objętego planem
	linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu
	linię różnych zastosowań zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
	obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
	teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	teren rolnicze
	teren rolniczy, teren sadzawek
	teren lasów
	teren wód powierzchniowych
	teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody podziemnej
	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii powiatowej i gminnej, klasy lokalnej
	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej
	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych

OZNACZENIA INFORMACJI NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU	
	granica administracyjna wsi
	linię rozgraniczającą tereny dróg publicznych poza obszarem planu
	obszar zmielorowony
	wymiarowanie linii rozgraniczających poza granicami planu

OZNACZENIA INFORMACJI WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	strefa ochrony bezpośredniej od istniejącego ujęcia wody

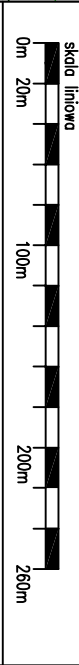
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



	obszary zabudowy mieszkaniowo – usługowej
	obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej
	obszary rolnicze
	obszary lasów

granica m.p.z.p.

Plan opracowano na kopii mapy ewidencyjnej i zasadniczej. Poświadczanie zgodności mapy z oryginałem przyjęm do zasobu znajduje się na oryginalnej mapy.



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE

Zespół projektowy:

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

mgr inż. Jędrzej Jędrzej

Miejscowość: Mszczonów

GRUDZIEŃ 2017

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 BADÓW GÓRNY– OBSZAR II

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr z dnia 2017r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	27.11.2017	Andrzej Potyra	1. Zmiana przeznaczenia działki o nr ew. 52/1 położonej w miejscowości Badów Górny z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). 2. Dopisanie w uchwale w §10 ust. 4 , że ograniczenia tam występujące dotyczą dróg publicznych, tj. „Dla terenów dróg publicznych o szerokości mniejszej niż 12,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7,0m od osi drogi”.	dz. nr ew. 52/1 Badów Górny	MN/U, KD/D	X (dotyczy pkt.1)	X (dotyczy pkt.2)			Ad.1 Przeznaczenie działki o nr ew. 52/1 położonej w miejscowości Badów Górny w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów. Ad. 2 Zapis informujący, że dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7,0m od osi dróg odnosi się zarówno do dróg publicznych jak i wewnętrznych. Zasada ta została wprowadzona do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w celu

										zwiększenia bezpieczeństwa na drodze.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------------------------

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

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

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

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

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

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

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

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

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

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

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

Kanalizacja:

Budowa i rozbudowa 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 2017 poz. 1875) i w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r., poz. 1073)

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

Ustawa określa:

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

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

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

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

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badów Górny – Obszar II jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzenia planu, podjętej na podstawie uchwały nr Uchwały Nr XLVI/371/14 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 21 maja 2014r. Uchwałą Nr XXII/160/16 z dnia 27 kwietnia 2016r. Rada Miejska w Mszczonowie dokonała podziału planu na dwa obszary.

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

1) „Prognoza oddziaływania na środowisko”;

2) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan obejmuje fragment miejscowości Badów Górny położony w centralnej części gminy Mszczonów, ok. 2km na południe od miejscowości Mszczonów, o łącznej powierzchni około 35,70ha.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Badów Górny – Obszar II w gminie Mszczonów obejmuje teren w znacznym stopniu niezainwestowany, zadrzewiony (w części północnej i centralnej), a w niewielkim stopniu zabudowany (głównie wzdłuż drogi gminnej) i zakłada powiększenie terenów zabudowanych wzdłuż trzech dróg okalających obszar Planu. Część centralna obszaru zgodnie z ustaleniami Planu przewidziana jest do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu. Aktualnie, omawiany obszar stanowią w większości grunty rolnicze (w większości nieużytkowane), tereny leśne oraz zabudowa mieszkaniowa i usługowa – wytwórnia wody źródlanej, zlokalizowane wzdłuż drogi gminnej – ul. Piekarskiej. Obszar opracowania okalają z czterech stron drogi gminne i droga powiatowa: od południa – ul. Główna, od zachodu – ul. Graniczna, od północy – ul. Gajowa i od wschodu droga powiatowa - ul. Piekarska.

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

Plan nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację 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.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Badów Górny – Obszar II, a w konsekwencji przewidywana na ich podstawie działalność inwestycyjna nie powinny skutkować znaczącymi, ponadnormatywnymi oddziaływaniami na środowisko.

Należy podkreślić, iż przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego Planem i nie wpływają negatywnie na tereny przyległe.

Przy realizacji Planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w tym w szczególności mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu. Ponieważ zastosowane w Planie rozwiązania, w tym środki łagodzące, nie wywołują lub niwelują istotne negatywne zagrożenie dla środowiska przyrodniczego z tego względu nie proponuje się rozwiązań alternatywnych oraz działań kompensacyjnych.

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

Zgodnie z ustawą przeprowadzono procedurę sporządzania planu zachowując jej jawność. Po podjęciu uchwały intencyjnej tj. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono instytucję i organy uzgadniające plan. Zgodnie z ustawą zawiadamiano również społeczeństwo, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w tym sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, opublikowane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysa, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu opublikowane zostało na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na 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 25.10.2017-16.11.2017r. z planem można było zapoznawać się na każdym etapie jego tworzenia.

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

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

W obszarze planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Badów Górny obejmującego część działki o nr ew. 54, zatwierdzona Uchwałą nr III/7/02 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 5 grudnia 2002 r. /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2003r. nr 33 poz. 896/. Zgodnie z uchwałą nr LI/413/14 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 7 listopada 2014 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów w/w plan nie zawierał wszystkich parametrów określających zagospodarowanie działki. W związku z powyższym plan ten należało dostosować do obecnych przepisów, co uczyniono w przedmiotowym planie miejscowym.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Proponowane, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będącego podstawą sporządzenia niniejszej prognozy, rozwiązania, wskazują, że wydatki znacznie przewyższają dochody. Pomimo to należy podkreślić, że tereny zabudowy będą generowały:

- ciągle przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości,
- ciągle przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od działalności gospodarczej,
- tworzenie renty planistycznej,
- udział gminy w podatku dochodowym od zameldowanych na tym terenie mieszkańców.

Uchwalenie planu miejscowego skutkuje znacznymi wydatkami do poniesienia zarówno przez gminę, jak też przez użytkowników poszczególnych sieci. Wydatki te dotyczą m.in. kosztów sporządzenia planu, nakładów na wykup nieruchomości na realizację celów publicznych, kosztów budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych kosztów, w tym kosztów administracyjnych związanych z wdrożeniem postanowień planu.

Gmina nie będzie ponosiła obciążeń finansowych za negatywne skutki wywołane planem na nieruchomościach, dlatego, że takie nie występują. W planie miejscowym ustalono minimalne powierzchnie działek, na których można zlokalizować obiekty. Ograniczenia w ustaleniach planu, w tym dotyczące minimalnej wielkości działek, mogą ograniczyć możliwości inwestycyjne właścicieli działek. Właścicielom jednak z tego powodu nie przysługuje prawo do odszkodowania lub rekompensaty. W gminie Mszczonów zachodzą procesy restrukturyzacyjne w rolnictwie, tak w sferze demograficznej jak i materialnej. Tempo tych zmian jest duże. Przemiany będą trwały jeszcze wiele lat. Zadaniem gminy jest wszechstronne wspieranie tych przemian i przybliżanie źródeł finansowania. Plan miejscowy jest jednym z elementów ułatwiających i przyspieszających przemiany. Przygotowuje tereny dla racjonalnego inwestowania.

Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Z budżetu gminy będą realizowane następujące ustalenia planu :

- wykup gruntu pod budowę i modernizację dróg gminnych - wydatki bardzo duże,
- sieci wodociągowe, kanalizacyjne oraz oświetlenia ulic – wydatki średnie.

Sieci elektroenergetyczne i gazowe wraz z urządzeniami (budowa, modernizacja i utrzymanie) nie obciążają budżetu gminy.