UCHWAŁA NR XXXV/246/17
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 22 lutego 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo-Dańki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.[1)]), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.[2)]) oraz Uchwały Nr XXXIV/337/09 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 sierpnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo -Dańki, oraz stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie dnia 25 czerwca 2013r.), Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Badowo - Dańki, położone na południowy wschód od centrum miasta Mszczonowa wzdłuż drogi powiatowej nr 4726W relacji Mszczonów – Strzyże - Bobrowce o łącznej powierzchni 63,13ha, w gminie Mszczonów.

2. Granica planu stanowi południowa granica działki nr ew. 64, następnie zachodnią granicą drogi powiatowej nr ew. 4726W (działki nr ew. 27), dalej południową granicą drogi gminnej (działki nr ew. 112/1) do zachodniej granicy działki nr ew. 104, następnie północną granicą działki nr ew. 89 do zachodniej granicy działki nr ew. 83, dalej zachodnią granicą działki nr ew. 81 do południowej granicy działki nr ew. 73, dalej do zachodniej granicy działki nr ew. 71.

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;

2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;

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

1) Oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

   a) granice obszaru objętego planem,

   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

   d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,

   e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,

   f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,

   g) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

2) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu,

3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie dnia 25 czerwca 20013r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

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

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

2. W planie nie występują:

1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;

3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Badowo - Dańki w gminie Mszczonów, o którym mowa w §1 uchwały;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;

3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, 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** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób i na warunkach określonych w ustaleniach planu, dopuszczone na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu, a także przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;

9) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;

10) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** –należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakazuje się budowy budynków przeznaczonych 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. Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

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

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – budownictwo komunalne,
ZL	tereny lasów,
R	teren rolniczy,
KD/L	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDp	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/W	tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
E	teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, szerokości zostały zwymiarowane na rysunku i opisane w 35 - 38 niniejszej uchwały;

2) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o symbolach MN, MN/U, MW, R, ZL i E wyznacza rysunek planu.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i terenów lasów oznaczonych symbolem ZL oraz zwymiarowane na rysunku planu;

2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, schodów na gruncie, tarasów, okapów, balkonów i wykuszy – max do szerokości 1.50 m;

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej;

2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;

3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym i drewnianym;

4) Ustala się, iż kolorystyka elewacji budynków w kolorach pastelowych, z wykluczeniem bardzo jaskrawych;

5) W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych;

6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 11. Zasady sytuowania ogrodzeń:

1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;

2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych.

§ 12. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych i obiektów małej architektury:

1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 4m^2 oraz słupów ogłoszeniowych;

2) Zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych;

3) Zabrania się lokalizowania wszelkich reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe, w liniach rozgraniczających dróg;

4) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury związanych z kultem religijnym i architekturą ogrodową w szczególności: ławeczki, śmietniki w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział 4.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

Rozdział 5.
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 z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

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

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

§ 15. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych: Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

§ 16. 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 intensywność zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 17. 1. W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:

1) tereny MN jako tereny pod „ zabudowę mieszkaniową”

2) tereny MW, MN/U oraz budynki mieszkalne na terenie R jako tereny pod „ zabudowę mieszkaniowo – usługową”.

2. Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 6.

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

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem 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 (droga powiatowa nr 4726W relacji Mszczonów – Strzyże - Bobrowce) oraz układ istniejących i projektowanych dróg gminnych;

2) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez następujące drogi:

   a) drogę klasy lokalnej, kategorii powiatowej oznaczoną symbolem 1KD/L,

   b) drogi klasy dojazdowej, kategorii gminnej oznaczone symbolami 1KD/D i 2KD/D,

   c) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KD/W i 2KD/W.

3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §35 - §38 niniejszej uchwały;

4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości min.:

   a) 10.0 m – dla obsługi 10 działek i więcej,

   b) 8.0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek,

   c) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,

   d) 5.0 m – dla obsługi 1 działki.

5) 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 15m x 15m;

6) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m. W przypadku skrzyżowań z drogą klasy lokalnej należy stosować narożne ścięcia w linii rozgraniczających min 10,0m x 10,0m;

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

1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest drogą powiatową nr 4726W stanowiąca połączenie obszaru planu z układem komunikacyjnym miasta Mszczonowa.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Badowo - Dańki; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (ø 110) i projektowanych sieci wodociągowych. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;

2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;

3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;

2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ Mszczonów poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;

2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;

3) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW tj.: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne.

§ 23. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz: W granicach planu brak jest sieci gazowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii.

§ 26. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Ustalenia ogólne:

1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZL;

3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

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

Rozdział 10.

§ 29. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

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

2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 30.

Oznaczenie terenu		**1MN - 4MN**
1.	**Przeznaczenie terenu**	

1)	**przeznaczenie podstawowe**	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	**przeznaczenie dopuszczalne**	Usługi towarzyszące – usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
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	- 10.0m od linii rozgraniczającej drogę 1KD/L, - 8.0 od linii rozgraniczającej drogę 1KD/D dla terenu oznaczonego symbolem 3MN, - 6.0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/D, 2KD/D, 1KD/W, - 12,0m od terenów lasów oznaczonych symbolem ZL.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m , w tym: ▪maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, ▪maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, ▪maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,5m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^o do 45^o, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §11.
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału**	
a)	minimalne powierzchnie działek	$1000m^2$ - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20.0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90±30º
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem 1KD/D, 2KD/D, 1KD/L, 1KD/W 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. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 31.

Oznaczenie terenu	**1MN/U**
1.	**Przeznaczenie terenu**

1)	**przeznaczenie podstawowe** **przeznaczenie uzupełniające**	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Usługi handlu do 150m^2 powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą. 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	- 10,0m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KD/L, - 8,0m od linii rozgraniczających drogi o symbolu 2KD/D i 1KDp - 12.0m od linii rozgraniczających tereny lasów o symbolu ZL.
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 40%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,7.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: -maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, -maksymalna wysokość budynków usługowych – 10,0m -maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, -maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,5m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^o do 45^o, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §11.
2)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału**	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500m^2 -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90^o ±20^o
3)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem 1KD/L, 2KD/D oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 miejsce postojowe. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 32.

Oznaczenie terenu	**1MW**
1. Przeznaczenie terenu	

1)	**przeznaczenie podstawowe**	Teren zabudowy wielorodzinnej – budownictwo komunalne.
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	**przeznaczenie dopuszczalne**	Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej. Lokale usługowe należy lokalizować w parterze budynku mieszkalnego.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KD/L, - 8,0m od linii rozgraniczających drogę o symbolu 2KD/D - 12.0m od linii rozgraniczających tereny lasów o symbolu ZL.
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 35%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 2.0.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: -maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 12,0m, -maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45^{o}, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §11.
2)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału**	
a)	minimalne powierzchnie działek	$1500m^2$ -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	$90^{o} \pm 20^{o}$
3)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem 1KD/L i 2KD/D oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 4 miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług 2 miejsca postojowe na lokal usługowy. - Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 33.

Oznaczenie terenu		**1R**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Teren rolniczy.

2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	- zabudowa zagrodowa. - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m – od linii rozgraniczających drogi o symbolu 1KD/D i 2KD/W, - 12.0m od linii rozgraniczającej tereny lasów o symbolu ZL.
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchni zabudowy max. 30% powierzchni działki, -powierzchnia biologicznie czynna min. 45%, powierzchni działki, -maksymalna intensywność zabudowy – 0.4.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków - 12,0m
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40^{o}.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §11.
3)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem 1KD/D i 2KD/W oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu. .

§ 34.

Oznaczenie terenu		**1ZL-6ZL**
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.

§ 35.

Oznaczenie terenu		**1KD/L**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy lokalnej (ul. Mszczonowska)
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 15,5m do 22,5m, wg rysunku planu.
2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1KD/D – 2KD/D
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	przeznaczenie podstawowe	**Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.**
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D (ul. Borówkowa) - szerokość drogi zmienna od 7,5m do 10,0m z wyjątkiem narożnego ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynika z osiowego poszerzenia istniejącej drogi, z wyłączeniem na wysokości działki nr ew. 102/1 linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu. 2KD/D (ul. Dąbowa) - szerokość drogi zmienna od 7,5m do10,0m z wyjątkiem narożnego ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynika z osiowego poszerzenia istniejącej drogi.
2)	przekrój dróg	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	Ogólne zasady zagospodarowania	-ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścięć linii rozgraniczających zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, określonych na rysunku planu.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KDp
1.		**Przeznaczenie terenu**
1)	przeznaczenie podstawowe	**Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.**
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, - zieleń.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDp – w granicy planu szerokość poszerzenia drogi 3,5m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1KD/W – 2KD/W
1.		**Przeznaczenie terenu**
1)	przeznaczenie podstawowe	**Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych**
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, - zieleń.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.

2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/W - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 7,5m do 13,0m. Linie rozgraniczające drogę pokrywają się z granicą działki nr ew. 77/10; 2KD/W (ul. Akacjowa) w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5,5m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39.

Oznaczenie terenu		**1E**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktur technicznej- stacja transformatorowa.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
a)	zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.	
b)	ustala się maksymalną wysokość obiektów - 12,0m.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1.
Przepisy końcowe

§ 40. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

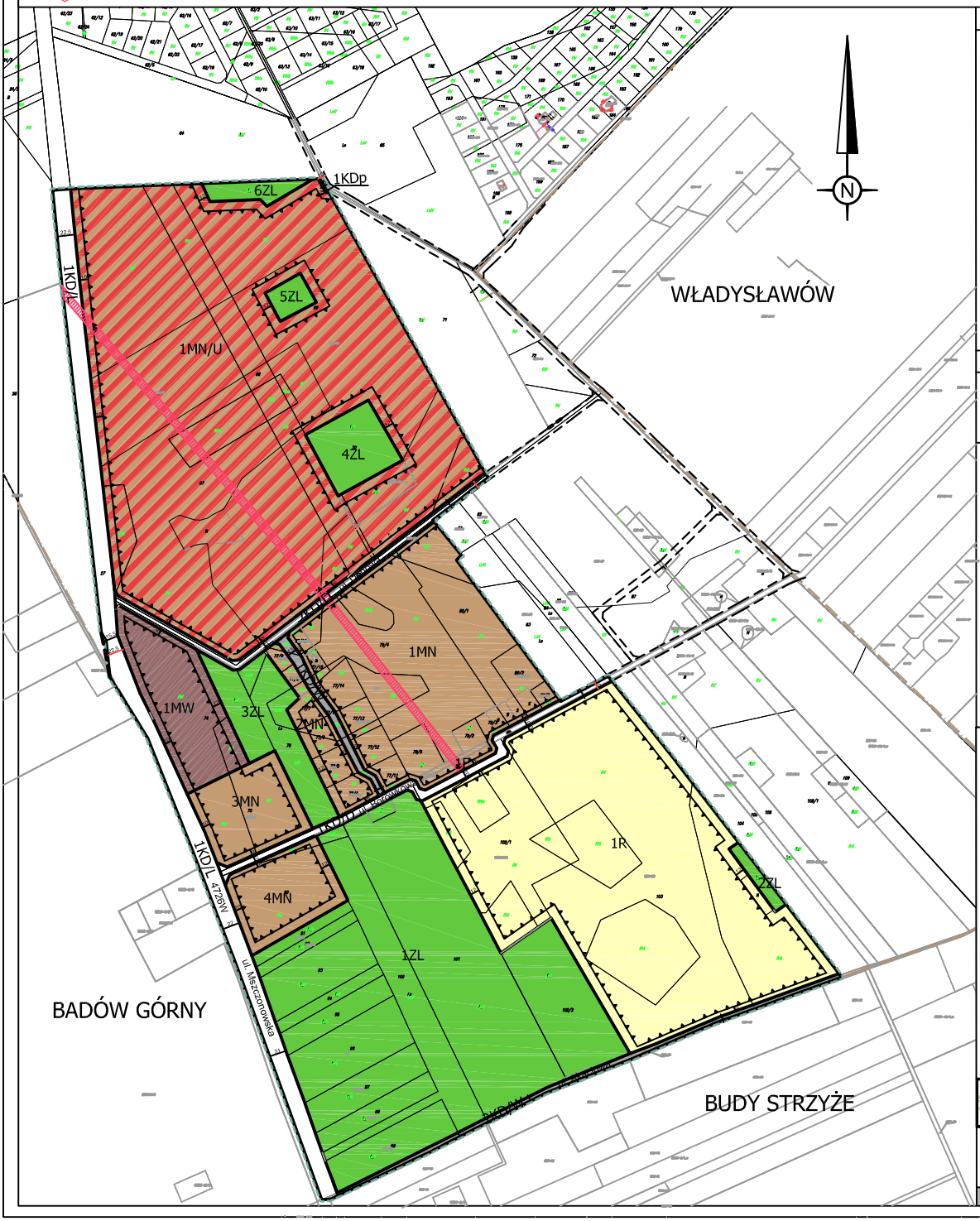
Łukasz Koperski

[1)] zmiana ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2016r. poz. 1579
[2)] zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXV/246/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 22 lutego 2017r.

skala 1: 2000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

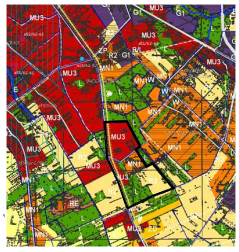
granice obszaru objętego planem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
nieprzekraczalne linie zabudowy
nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – budownictwo komunalne
ZL – tereny lasów
R – teren rolniczy
KD/L – teren komunikacji– teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej
KD/D – tereny komunikacji– tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDp – teren komunikacji – teren poszerzenia drogi kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KD/W – tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych
E – teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

granica administracyjna wsi
wymiarowanie linii rozgraniczającej poza granicami planu
linie rozgraniczające poza granicami planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



granice obszaru objętego planem

MU3 – obszary zabudowy mieszkaniowo – usługowej
MN1 – obszary rezerwy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej
R2 – obszary rolnicze
L – obszary lasów

skala liniowa
0 50m 100m 150m 200m 250m

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE
zespół projektowy: mgr inż. arch. Ewa Grzesiak, mgr inż. Jadwiga Jeznach, Aleksandra Miastowska

LUTY 2017

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXV/246/17
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 22 lutego 2017r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo - Dańki.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo - Dańki:

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXV/246/17
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 22 lutego 2017r.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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

Warszawa, 22 marca 2017 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-I.4131.70.2017.AK



Rada Miejska w Mszczonowie
Plac Piłsudskiego 1
96 – 320 Mszczonów

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948)

stwierdzam nieważność

uchwały XXXV/246/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 22 lutego 2017 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo-Dańki"*, w części dotyczącej ustaleń:

- § 3 ust. 2 pkt 1 lit. d uchwały, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) stały (...)"*;
- części graficznej uchwały, w zakresie objaśnienia oznaczenia *nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy*, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) stały (...)"*.