

**UCHWAŁA NR LIV/468/22  
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 30 listopada 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa, obejmującego fragment miasta Mszczonowa - obszar I, obejmujący działki o nr ew.: 1394, 1395, 1396, 1397/2, 1414/2, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423 i fragment działki nr ew. 1415/1.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.)<sup>[1]</sup> i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.)<sup>[2]</sup> oraz Uchwały Nr XXXV/310/21 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 sierpnia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego fragmenty miasta - Obszar I i II, zmienionej Uchwałą Nr XLVI/399/22 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 kwietnia 2022r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXV/310/21 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 sierpnia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego fragmenty miasta - Obszar I i II 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 2013 roku z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący fragment miasta Mszczonowa – Obszar I, obejmujący działki o nr ew.: 1394, 1395, 1396, 1397/2, 1414/2, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423 i fragment działki nr ew. 1415/1 zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa położony przy ul. Warszawskiej, ul. Termalnej i ul. Północnej, o łącznej powierzchni około 2,33ha. Teren planu zlokalizowany jest na południowy - wchód od skrzyżowania dróg krajowych S8 i nr 50 oraz przy węźle komunikacyjnym (rondo) stanowiącym wyjazd z miasta na drogę krajową nr 50 (obwodnicę miasta Mszczonowa).

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest: południowo-zachodnią granicą działki nr ewid.1394 (przy ul. Termalnej), następnie przebiega północno-zachodnią granicą działek nr ewid. 1394, 1395, 1396 (przy ul. Warszawskiej), dalej północno-wschodnią granicą działki nr ewid. 1396, następnie północną granicą działek nr ewid. 1397/2 i 1414/2, dalej północno-wschodnią granicą działki nr ewid. 1414/2, następnie biegnie przez działkę nr ewid. 1415/1 do połączenia z działką nr ewid. 1423 (na granicy z działką nr ewid. 1424), dalej północno-wschodnią granicą działki 1423, następnie przebiega południowo-wschodnią granicą działek nr ewid. 1423, 1422, 1421, 1420, 1419 (przy ul. Północnej), dalej południowo-zachodnią granicą działki nr ewid. 1419, przez działkę nr ewid. 1415/1 do południowo-zachodniej granicy działki nr ewid. 1394.

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 uchwałę;
- 2) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiący załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, stanowiący załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący załącznik nr 4.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia zawarte w niniejszej uchwale w odniesieniu do terenu objętego granicami planu przy użyciu odpowiednich symboli, nazw i oznaczeń graficznych zastosowanych i opisanych w legendzie:

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) wymiarowanie w metrach,
  - e) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym,
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) wraz z legendą i oznaczeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący fragment miasta – Obszar I, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy 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 oraz w tekście uchwały, 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 w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego;
- 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 obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);

10) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się przynajmniej jeden lokal mieszkalny oraz jeden lub kilka lokali usługowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;

11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, takie jak: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, fryzjerskie, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego tj. pralnie, pracownie pracy twórczej, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie, a także inne usługi do nich podobne.

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.

3. Tereny mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

### **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE Rozdział 1. Przeznaczenie terenów.**

§ 7. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

|             |  |
|-------------|--|
| <b>U/MW</b> | teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej       |
| <b>KDDp</b> | teren komunikacji- teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej |

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

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

- 1) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie funkcja usługowo-mieszkaniowa;
- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

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

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg oraz granic działek i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: schodów, balkonów, tarasów, słupów, wykuszy, okapów - na maksymalną odległość 1,50m;
- 4) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także obiektów małej architektury;
- 5) Dopuszcza się realizację parkingów podziemnych poza linią zabudowy.

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

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku usługowego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub budynku mieszkalno-usługowego musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej lub do linii rozgraniczającej drogi;
- 2) Ustala się kolorystykę pokrycia dachów: w odcieniach czerni, brązu, zieleni, czerwieni lub szarości;
- 3) Ustala się kolorystykę elewacji budynków: zgodnie z kolorami istniejących budynków w najbliższym otoczeniu, w odcieniach beżu, brązu, czerwieni, szarości i zieleni, bez jaskrawych kolorów;
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

**§ 11.1.** Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko 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 pkt. 1, nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

4. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

5. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, likwidację zadrzewień, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

**§ 12.** W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego;
- 2) Ustala się możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenażowej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) W przypadku działań inwestycyjnych ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe.

**§ 13.** W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) W celu ochrony powietrza dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania m.in. energię promieniowania słonecznego, energię wiatru, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lub inne odnawialne źródła energii.

**§ 14.** W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem U/MW zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości akustycznej związanej z drogą krajową S8 i drogą krajową nr 50;

- 3) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

- 1) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 3) Wielkości maksymalnej do zachowania powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 16. 1.** Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (usługowo-mieszkaniową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

3. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości.**

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

#### **Rozdział 6.**

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

**§ 18.** Na obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych:

- 1) przy podejmowaniu jakichkolwiek działań inwestycyjnych należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne,
- 2) przebudowa i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

#### **Rozdział 7.**

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

**§ 19. 1.** Określenie układu komunikacyjnego:

- 1) Ustala się dostępność komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejące ulice sąsiadujące bezpośrednio z planem tj.: ul. Warszawską, ul. Termalną oraz ul. Północną, dla której plan wyznacza poszerzenie w liniach rozgraniczających oznaczone w planie symbolem 1KDDp;
- 2) Ustala się, że do obsługi terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10,0m;
- 3) 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 20,0m x 20,0m.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogą krajową nr S8, drogą krajową nr 50) obejmuje drogę 1KDDp i drogi znajdujące się poza granicami planu tj.: ul. Warszawską, ul. Termalną, ul. Północną i ul. Wschodnią.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenach, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla handlu – 1 miejsce na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla gastronomii - 1 miejsce na 20 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) dla funkcji mieszkalnej – 2 miejsca na lokal mieszkalny;
- 2) Ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 30,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 31 i powyżej;
- 3) Miejsca parkingowe należy lokalizować na działkach budowlanych, w szczególności w parkingach podziemnych.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 20.** Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej poza granicami planu sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing 160\text{mm}$  lub projektowanej sieci wodociągowej o min. średnicy  $\varnothing 40\text{mm}$ ;
- 2) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing 200\text{mm}$  lub do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o min. średnicy:
  - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej  $\varnothing 90\text{mm}$ ,
  - b) sieci kanalizacji tłocznej  $\varnothing 50\text{mm}$ ;
- 2) Ustala się, że 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;
- 3) W przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie ich do istniejącej w granicach planu sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing 250\text{mm}$  lub istniejących poza granicami planu sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing 315\text{mm}$  i  $\varnothing 200\text{mm}$ .

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

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu istniejącą sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania m.in. energię promieniowania słonecznego, energię wiatru, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lub inne odnawialne źródła energii.

**§ 23.** Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

- 2) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

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

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą poza granicami planu sieć gazową o średnicy  $\varnothing 125\text{mm}$  lub  $\varnothing 250\text{mm}$  oraz nowoprojektowaną sieć gazową o średnicy min.  $\varnothing 32\text{mm}$ ,
- 2) Nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

**§ 25. Zaopatrzenie w ciepło:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o istniejącą poza granicami planu sieć ciepłowniczą o średnicy  $\varnothing 125\text{mm}$ ;
- 2) W przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, wykorzystujących w procesie przetwarzania m.in. energię promieniowania słonecznego, energię wiatru, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lub inne odnawialne źródła energii.

**§ 26. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem, w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

**§ 27. Ustalenia ogólne:**

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

**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.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów o symbolu U/MW w wysokości 20%;
- 2) dla terenów o symbolu KDDp w wysokości 0%.

**DZIAŁ II.**

**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**Rozdział 1.**

**Przeznaczenie terenu.**

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

**§ 30.**

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |   | <b>1U/MW</b>   |
| <b>Powierzchnia</b>      |   | <b>2,23ha</b>  |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>   |  |
| 1)                       | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>   | <b>Teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</b><br>a) w ramach usług dopuszcza się usługi z zakresu:<br>- użyteczności publicznej,<br>- usług nieuciążliwych, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 11 itp.,<br>b) zakazuje się usług z zakresu:<br>- prowadzenia działalności związanej z obsługą pojazdów tj.: warsztaty samochodowe, warsztaty wulkanizacji, warsztaty blacharskie, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, itp.,<br>- składowania i magazynowania,<br>- sprzedaży materiałów budowlanych, wynajmu maszyn i sprzętu specjalistycznego, w tym budowlanego oraz składowania złomu, makulatury, itp.,<br>- handlu hurtowego,<br>- lokalizowania baz transportowych, placów parkingowych nie związanych z przeznaczeniem terenu, itp.; |
| 2)                       | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>  | a) budynki garażowe, w tym garaże wielopoziomowe,<br>b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>c) obiekty małej architektury,<br>d) zieleń niska i wysoka;   |
| 3)                       | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>   | usługi związane z prowadzeniem obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym:<br>- budynki hoteli, moteli, pensjonatów, itp.,<br>- budynki związanej z prowadzeniem domów pomocy społecznej, domów seniora itp.  |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>  |  |
| 1)                       | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>   | a) zagospodarowanie działki w sposób eliminujący niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie,<br>b) działka może być zabudowana tylko budynkami usługowymi lub tylko budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi albo budynkami mieszkalno-usługowymi;<br>c) na terenach zmeliorowanych obowiązują przepisy § 18 ust. 3;   |
| 2)                       | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b> |  |
| a)                       | nieprzekraczalne linie zabudowy,  | - 8,0m od linii rozgraniczającej ul. Warszawskiej,<br>- 8,0m od linii rozgraniczającej ul. Termalnej,<br>- 15,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDDp przeznaczony pod poszerzenie ul. Północnej,<br>- od strony działek nr ew. 1397/1, 1414/1 i 1398/2 zgodnie z rysunkiem planu;  |
| b)                       | parametry zabudowy działki budowlanej   | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 60%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.25%,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0,03,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 3,5;   |
| c)                       | maksymalna wysokość zabudowy  | wysokość zabudowy do 25,0m, w tym:<br>- budynków usługowych, mieszkalno-usługowy lub mieszkalnych wielorodzinnych – 17,0m,<br>- budynków garażowych – 8,0m,<br>- obiektów małej architektury – 4,0m;   |
| d)                       | geometria dachów  | - dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub kopertowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,<br>- dopuszcza się dachy płaskie;   |
| 3)                       | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>             |  |



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | minimalne powierzchnie działek                                     | - 1000m <sup>2</sup> ,<br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych, |
| b) | Minimalna szerokość frontu działki                                 | - 20,0m,  |
| c) | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | - 90° ±10°;   |
| 4) | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>  | - 1000m <sup>2</sup> ;  |
| 5) | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                             |   |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu                                       | - z istniejących dróg przylegających do granicy planu,<br>- z terenu o symbolu 1KDDp przeznaczonego pod poszerzenie ul. Północnej,  |
| b) | parkingi   | - potrzeby parkingowego zgodnie z § 19 ust. 3.  |

### § 31.

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |  | <b>1KDDp</b>  |
| <b>Powierzchnia</b>      |  | <b>0,10ha</b>   |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>                  |   |
| 1)                       | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>              | <b>Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej</b>  |
| 2)                       | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>           | a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,<br>b) miejsca parkingowe,<br>c) zieleń;                        |
| 3)                       | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>            | a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej,<br>b) lokalizacja ścieżki rowerowej,<br>pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.    |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>               |   |
| 1)                       | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>        | - teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>- na terenach zmeliorowanych obowiązują przepisy § 18 ust. 3; |
| 2)                       | <b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b> | - zmienna od 11,5m - 13,0m w granicach planu,<br>- ul. Północna – planowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających 19,0m-27,0m.      |

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 32. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa oraz Uchwała nr XXX/305/01 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 lipca 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa.

§ 33. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

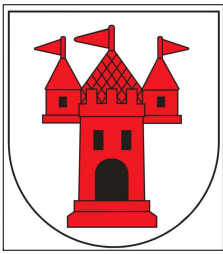
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Łukasz Koperski**

---

<sup>[1]</sup> zmiany ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2022r. poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561

<sup>[2]</sup> zmiana ustawy została opublikowana w Dz. U. z 2022r. poz. 1846, poz. 2185

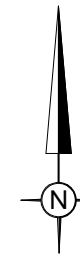


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONOWA obejmujący fragment miasta Mszczonowa - Obszar I

## RYSUNEK PLANU



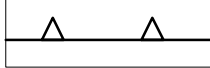
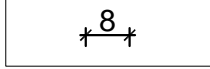
Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr LIV/468/22 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 30 listopada 2022r.

skala 1:1000





### LEGENDA:

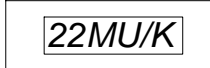
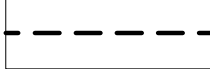
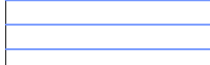
#### OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  wymiarowanie w metrach

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW OKREŚLONE SYMBOLEM LITEROWYM I CYFROWYM

-  **U/MW** teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  **KDDp** teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej

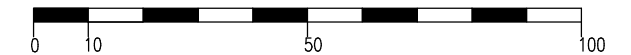
#### OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:

-  **22MU/K** przeznaczenie terenów poza granicami planu
-  linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
-  obszar występowania urządzeń melioracji wodnych

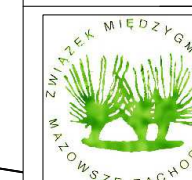
#### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



skala liniowa:



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu zgodnie z Licencją nr GK.6642.1652.2021\_1438\_P



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA  
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"

kierownik pracowni /projektant : mgr inż. Jadwiga Jeznach  
upr. do sporządzenia mpzp na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
asystent projektanta: mgr inż. arch. Monika Rawska

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr LIV/468/22  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 30 listopada 2022r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego fragment miasta Mszczonowa – Obszar I, obejmujący działki o nr ew.: 1394, 1395, 1396, 1397/2, 1414/2, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423 i fragment działki nr ew. 1415/1.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego fragment miasta Mszczonowa – Obszar I, obejmujący działki o nr ew.: 1394, 1395, 1396, 1397/2, 1414/2, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423 i fragment działki nr ew. 1415/1.

**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 LIV/468/22  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 30 listopada 2022r.**

**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 2022r., poz. 503 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**

Obsługa komunikacyjna obszaru o symbolu 1U/MW oparta jest o istniejące drogi gminne przylegające do granic planu, tj. ul. Warszawską, ul. Termalną oraz ul. Północną, dla której plan wyznacza poszerzenie w liniach rozgraniczających oznaczone w projekcie planu symbolem 1KDDp o powierzchni 1010m<sup>2</sup>. Teren o symbolu 1 KDDp obejmuje działki o nr ew. 1415/1, 1419, 1420 1421, 1422, 1423 stanowiąca własność gminy Mszczonów. W związku z powyższym Gmina nie poniesie wydatków na zakup nieruchomości przeznaczonych w projekcie m.p.z.p. pod poszerzenie drogi publicznej. Ponadto w/w drogi gminne, z których odbywać się będzie obsługa komunikacyjna obszaru planu są urządzone i nie wymagają nakładów na ich modernizację.

### **II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych. Natomiast odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Z analizy mapy zasadniczej wynika, iż sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej w stosunku do obszaru planu najbliższej przebiega w ul. Termalnej, która bezpośrednio przylega do zachodniej granicy planu. W związku z powyższym nie przewiduje się wydatków związanych z rozbudową w/w sieci infrastruktury technicznej na potrzeby zmiany planu.

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

Rozbudowa 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 organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy; planowanie oświetlenia znajdujących się na terenie gminy: miejsc publicznych, dróg gminnych, dróg powiatowych i dróg wojewódzkich,

dróg krajowych, innych niż autostrady i drogi ekspresowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 i 1595 oraz z 2022 r. poz. 32 i 655), przebiegających w granicach terenu zabudowy, części dróg krajowych, innych niż autostrady i drogi ekspresowe w rozumieniu ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 659), wymagających odrębnego oświetlenia: przeznaczonych do ruchu pieszych lub rowerów, stanowiących dodatkowe jezdnie obsługujące ruch z terenów przyległych do pasa drogowego drogi krajowej; finansowanie oświetlenia znajdujących się na terenie gminy: ulic, placów, dróg gminnych, dróg powiatowych i dróg wojewódzkich, dróg krajowych, innych niż autostrady i drogi ekspresowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, przebiegających w granicach terenu zabudowy, części dróg krajowych, innych niż autostrady i drogi ekspresowe w rozumieniu ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym, wymagających odrębnego oświetlenia: przeznaczonych do ruchu pieszych lub rowerów, stanowiących dodatkowe jezdnie obsługujące ruch z terenów przyległych do pasa drogowego drogi krajowej; planowanie i organizacja działań mających na celu racjonalizację zużycia energii i promocję rozwiązań zmniejszających zużycie energii na obszarze gminy; ocena potencjału wytwarzania energii elektrycznej w wysokosprawnej kogeneracji oraz efektywnych energetycznie systemów ciepłowniczych lub chłodniczych na obszarze gminy.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr LIV/468/22  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 30 listopada 2022r.**

**Dane przestrzenne**

§ 1. W związku z art. 67a i 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Miejska w Mszczonowie postanawia, co następuje:

- 1) **zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego fragment miasta Mszczonowa – Obszar I, obejmujący działki o nr ew.: 1394, 1395, 1396, 1397/2, 1414/2, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423 i fragment działki nr ew. 1415/1, uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mszczonów;**
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących planu miejscowego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski