

---

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONOWA**

---

**obejmujący jego fragment  
pomiędzy ulicami  
– Sienkiewicza, Nowy Rynek,  
Warszawską, 3-go Maja.**

---

luty 2023r.

---



**PRACOWNIA  
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA**  
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35  
tel. (0-46) 856 – 93 -94

---

**Zespół projektowy:**

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

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

z dnia.....

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA MSZCZONOWA, OBEJMUJĄCEGO JEGO FRAGMENT POMIĘDZY ULICAMI  
– SIENKIEWICZA, NOWY RYNEK, WARSZAWSKĄ, 3-GO MAJA.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40) oraz 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.) oraz Uchwały Nr XXXVIII/349/21 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego jego fragment pomiędzy ulicami - Sienkiewicza, Nowy Rynek, Warszawską, 3-go Maja 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 jego fragment pomiędzy ulicami – ul. Sienkiewicza, ul. Nowy Rynek, ul. Warszawską, ul. 3-go Maja, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje fragment Mszczonowa położony w centralnej części miasta przy Placu Piłsudskiego pomiędzy ulicami – Sienkiewicza, Nowy Rynek, Warszawską, 3-go Maja, o łącznej powierzchni około 1,74ha.
2. 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, stanowiące załącznik nr 2;
  - 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, stanowiące załącznik nr 3;
  - 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące 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) granice obszaru objętego planem miejscowym,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) obowiązujące linie zabudowy,
    - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
    - f) granica terenu zabudowy śródmiejskiej,
    - g) 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

#### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący jego fragment pomiędzy ulicami – ul. Sienkiewicza, ul. Nowy Rynek, ul. Warszawską, ul. 3-go Maja, 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 nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
  - 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście uchwały, w której musi być umieszczone minimum 70% ściany sytuowanych budynków;
  - 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
  - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego;
  - 9) **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;
  - 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
  - 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 gastronomiczne, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, fryzjerskie, pralnie, pracownie pracy twórczej, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie, itp. oraz usługi związane z prowadzeniem hotelu, motelu lub pensjonatu, z wyłączeniem usług obejmujących:
    - handel o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m<sup>2</sup>,
    - magazynowanie, przetwarzanie, unieszkodliwianie lub utylizację odpadów nie pochodzących z własnej działalności gospodarczej,
    - obsługę pojazdów tj.: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe.
  - 12) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

- 13) **budynek mieszkalno-usługowy** - należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się przynajmniej jeden lokal mieszkalny oraz jeden lub kilka lokali usługowych.
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 terenu.

## § 7.

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

<b>M/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
<b>U</b>	teren zabudowy usługowej

### 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 mieszkaniowa oraz uzupełniająca ją funkcja usługowa;
- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Ustala się dla całego terenu objętego planem obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 4) Dopuszcza się mieszanie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej oraz związanego z tym sposobu użytkowania w obiekcie i na terenie. Budynek mieszkalny i budynek usługowy mogą być realizowane jako oddzielne obiekty lub jako obiekty o funkcji mieszkalno-usługowej;
- 5) 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 oraz obowiązujące linie zabudowy;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne lub obowiązujące od strony istniejących dróg, znajdujących się poza granicami planu i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie budynków z podcieniami w parterach tak, aby zewnętrzna krawędź kondygnacji nad podcieniem pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy;
- 4) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w części poza wyznaczoną linią zabudowy z dopuszczeniem:

- a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
  - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych;
- 5) Dopuszcza się, w przypadku istniejących budynków usytuowanych w obowiązującej linii zabudowy, lokalizację nowych budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych poza obowiązującą linią zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

## **§ 10.**

### **Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego oraz usługowego powinien być równoległy do linii rozgraniczającej tereny dróg;
- 2) Dopuszcza się wprowadzenie kalenicy dachu prostopadłej do linii rozgraniczającej dróg w przypadku projektowanych wykuszy lub lukarn obejmujących nie więcej niż 70% ściany budynku;
- 3) W przypadku rozbudowy budynków istniejących plan dopuszcza kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 4) Dopuszcza się sytuowanie nowych budynków oraz rozbudów istniejących budynków bezpośrednio przy granicy działek lub 1,5m od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu ustaleń planu i obowiązujących przepisów odrębnych;
- 5) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą: w odcieniach czerni, brązu i czerwieni;
- 6) Nakazuje się kształtowanie elewacji budynków zlokalizowanych w linii zabudowy, z wykorzystaniem zasad kompozycji w postaci wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji;
- 7) 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 ust. 1 nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
4. Ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu.

## **§ 12.**

### **W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:**

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, z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru

## **§ 14.**

### **W zakresie ochrony akustycznej:**

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem M/U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny mieszkaniowo – usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) 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 poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

## **Rozdział 5 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

## **§ 17.**

1. Na terenie objętym planem, w granicach wskazanych na rysunku planu, występują zachowane pod powierzchnią ziemi relikty historycznego osadnictwa tj. ruchome zabytki archeologiczne, nawarstwienia kulturowe, obiekty przestrzenne i pozostałości historycznej zabudowy centrum Mszczonowa (wsi wzmiankowanej w źródłach pisanych od 1245r. i miasta lokowanego ok. 1377r.), dla którego plan ustala ochronę w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.
2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

## **Rozdział 6 Zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości.**

## **§ 18.**

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 7**

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

#### **§ 19.**

##### **1. Określenie układu komunikacyjnego:**

Ustala się dostępność komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejące ulice sąsiadujące bezpośrednio z niniejszym planem i znajdujące się poza granicami planu tj. ul. Sienkiewicza, ul. Nowy Rynek, ul. Warszawską, ul. 3-Maja.

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

Obszar planu powiązany jest:

- 1) z drogą krajową nr 50 - przez ul. Rawską, ul. Żyrardowską oraz ul. Warszawską, ul. Tarczyńską i ul. Wschodnią;
- 2) z drogą krajową nr S8 - przez ul. Warszawską, ul. Tarczyńską 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,7 m-ca na lokal mieszkalny,
  - c) dla handlu – 1 miejsce na każde 70m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomii - 1 miejsce na 20 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w garażach;
- 4) miejsca parkingowe mogą być bilansowane łącznie z miejscami postojowymi umieszczonymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub poza granicami planu, w przypadku braku technicznej możliwości realizacji tych miejsc na działkach budowlanych;
- 5) wymagania w zakresie ilości miejsc parkingowych nie obowiązują dla planowanej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż 400,0m<sup>2</sup> w przypadku braku technicznej możliwości realizacji miejsc parkingowych na ich powierzchni i spełnienia przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji parkingów na działkach budowlanych.

## **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  $\varnothing 110$  lub projektowanej sieci wodociągowej o min. średnicy  $\varnothing 40$ 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 poza granicami planu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing 200$  lub do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o min. średnicy  $\varnothing 90$ mm;
- 2) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 3) W przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej poza granicami planu sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing 300$ mm i  $\varnothing 400$ mm.



## § 22.

### **Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego napięcia i niskiego napięcia;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru.

## § 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 i projektowanych 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  $\varnothing 160\text{mm}$  i  $\varnothing 250\text{mm}$  lub projektowaną 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 z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej lub podłączenie do sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru.

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

## **Rozdział 9**

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

## § 28.

Ustala się, że 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 spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów o symbolu M/U w wysokości 20%
- 2) dla terenu o symbolu U w wysokości 30%.

**DZIAŁ II**  
**Przepisy szczegółowe**

**Rozdział 1**  
**Przeznaczenie terenu.**

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

**§ 30.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1M/U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,43 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej;</b> a) w ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 6 lokali mieszkalnych, b) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt 11;
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, w tym parkingi, c) infrastruktura techniczna i urządzenia budowlane związane z budynkami, d) obiekty małej architektury;
<b>3)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	dopuszcza się drobną wytwórczość zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt 12.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) ustala się możliwość zabudowy działki budynkami mieszkalnymi lub budynkami mieszkalno-usługowymi i usługowymi, b) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego - obowiązują ustalenia § 17 ust. 2,
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy	- obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w liniach rozgraniczających teren ul. Nowy Rynek i ul. Warszawskiej, zgodnie z rysunkiem planu; - nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży wynoszą 10,0m od linii rozgraniczających tereny ulic,

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 60%,</li> <li>- powierzchni biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.20%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,8</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,03.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>do 12,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przy ul. Nowy Rynek: budynki 2-kondygnacyjne z poddaszem użytkowym o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu od 7,0m do 8,0m ukształtowanej w nawiązaniu do wysokości istniejącego na sąsiedniej działce budynku z tolerancją 0,5m,</li> <li>- dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych usytuowanych bezpośrednio przy ulicy wysokość parteru części usługowej max. 4,0m,</li> <li>- dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy ulicach wysokość posadowienia parteru max. 0,3m,</li> <li>- budynki gospodarcze i garażowe- parterowe o max. wysokości 6,0m,</li> <li>- obiekty małej architektury o max. wysokości do 4,0m;</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy symetryczne dwuspadowe lub kopertowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 35°,</li> <li>- dla budynków gospodarczych i garaży oraz innych budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;</li> </ul>
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	400m <sup>2</sup>
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>	400m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg przylegających do granicy planu,
b)	parkingi	potrzeby parkingowego zgodnie z § 19 ust. 3.

### § 31.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>2M/U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,75 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) w ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 6 lokali mieszkalnych,</li> <li>b) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt 11;</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynki gospodarcze i garażowe,</li> <li>b) komunikacja, w tym parkingi,</li> <li>c) infrastruktura techniczna i urządzenia budowlane związane z budynkami,</li> <li>d) obiekty małej architektury;</li> </ul>
<b>3)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- dopuszcza się drobną wytwórczość zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt 12.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	

1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) ustala się możliwość zabudowy działki budynkami mieszkalnymi lub mieszkalno-usługowymi i usługowymi, b) teren częściowo położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego - obowiązują ustalenia § 17 ust. 2;
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w liniach rozgraniczających tereny ul. Sienkiewicza, ul. Warszawskiej i ul. 3-go Maja, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w liniach rozgraniczających teren ul. Warszawskiej na wysokości działek nr ew.: 618, 619, 620; zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży wynoszą 10,0m od linii rozgraniczających tereny ul. Sienkiewicza, ul. Warszawskiej i ul. 3-go Maja,</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 60%,</li> <li>- powierzchni biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.20%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,8</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,03;</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	do 12,0m, w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych usytuowanych bezpośrednio przy ulicy wysokość parteru części usługowej max. 4,0m,</li> <li>- dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy ulicy wysokość podłogi parteru max. 0,3m,</li> <li>- budynki gospodarcze i garażowe- parterowe o max. wysokości 6,0m,</li> <li>- obiekty małej architektury o max. wysokości do 4,0m;</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy symetryczne dwuspadowe lub kopertowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 35° dla budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy,</li> <li>- dla budynków zlokalizowanych poza obowiązującą linią zabudowy, w tym dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°</li> </ul>
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	400m <sup>2</sup>
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>	400m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg przylegających do granicy planu,
b)	parkingi	potrzeby parkingowego zgodnie z § 19 ust. 3.

§ 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>3M/U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,32ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej;</b></p> <p>a) w ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 3 lokali mieszkalnych,</p> <p>b) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt 11;</p>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, w tym parkingi,</p> <p>c) infrastruktura techniczna i urządzenia budowlane związane z budynkami,</p> <p>d) obiekty małej architektury;</p>
<b>3)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	dopuszcza się drobną wytwórczość zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt 12.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>a) ustala się możliwość zabudowania działki budynkami mieszkalnymi lub mieszkalno-usługowymi i usługowymi,</p> <p>b) teren położony częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego - obowiązują ustalenia § 17 ust. 2;</p>
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w liniach rozgraniczających tereny ul. Nowy Rynek i ul. Sienkiewicza zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży wynoszą 5,0m od linii rozgraniczających tereny ul. Nowy Rynek i ul. Sienkiewicza,</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 60%,</li> <li>- powierzchni biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.20%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,8</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,03;</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>do 12,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla zabudowy przy ul. Nowy Rynek: budynki 2-kondygnacyjne z poddaszem użytkowym o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu od 7,0m do 8,0m ukształtowanej w nawiązaniu do wysokości istniejącego na sąsiedniej działce budynku z tolerancją 0,5m,</li> <li>- dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych usytuowanych bezpośrednio przy ulicy wysokość parteru części usługowej max. 4,0m,</li> <li>- dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy ulicach wysokość podłogi parteru max. 0,3m,</li> <li>- budynki gospodarcze i garażowe - parterowe o max. wysokości 6,0m,</li> <li>- obiekty małej architektury o max. wysokości do 4,0m;</li> </ul>

d)	geometria dachów	- dachy symetryczne dwuspadowe lub kopertowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 35°, - dla budynków gospodarczych i garaży oraz innych budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	400m <sup>2</sup>
b)	minimalna szerokość frontu działki	10,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	400m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg przylegających do granicy planu,
b)	parkingi	potrzeby parkingowego zgodnie z § 19 ust. 3.

### § 33.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,24ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren zabudowy usługowej:</b> w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt 11;
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze, b) komunikacja, c) infrastruktura techniczna i urządzenia budowlane związane z budynkami, d) obiekty małej architektury;
<b>3)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	dopuszcza się budowę parkingów naziemnych kubaturowych lub parkingów podziemnych.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) zagospodarowanie działki w sposób eliminujący niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie, b) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego - obowiązują ustalenia § 17 ust. 2;
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy,	- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków usługowych w liniach rozgraniczających teren ul. Warszawskiej, zgodnie z rysunkiem planu, - nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczych wynoszą 10,0m od linii rozgraniczających teren ul. Warszawskiej;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 60%, - powierzchni biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.20%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,8 - minimalna intensywność zabudowy – 0,03;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	do 12,0m, w tym: - dla budynków usługowych usytuowanych bezpośrednio przy ulicy wysokość parteru max. 4,0m, - dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy ulicy wysokość podłogi parteru max. 0,3m, - budynki gospodarcze - parterowe o max. wysokości 6,0m, - obiekty małej architektury o max. wysokości do 4,0m;

d)	geometria dachów	dachy jednospadowe, dwuspadowe lub kopertowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	600m <sup>2</sup>
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	600m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg przylegających do granicy planu,
b)	parkingi	potrzeby parkingowego zgodnie z § 19 ust. 3.

### DZIAŁ III Przepisy końcowe

#### § 34.

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.

#### § 35.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

#### § 36.

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

#### § 37.

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