

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA MSZCZONOWA**

**obejmujący tereny pomiędzy ulicami:  
Warszawską, Narutowicza, Sienkiewicza i Dworcową**

**styczeń 2024r.**



**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

projektant: mgr inż. arch. Monika Rawska

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

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA MSZCZONOWA OBEJMUJĄCEGO TERENY POMIĘDZY ULICAMI:  
WARSZAWSKĄ, NARUTOWICZĄ, SIENKIEWICZĄ I DWORCOWĄ**

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 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwały Nr XXXIII/239/17 z dnia 4 stycznia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego tereny pomiędzy ulicami: Warszawską, Narutowicza, Sienkiewicza i Dworcową, Rada Miejska w Mszczonowie stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Mszczonowa obejmujący tereny pomiędzy ulicami: Warszawską, Narutowicza, Sienkiewicza i Dworcową, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa położony pomiędzy ulicami: Warszawską, Tarczyńską, Narutowicza, Sienkiewicza i Dworcową o łącznej powierzchni ok. 4,69 ha.
2. Granica obszaru planu przebiega wzdłuż południowej granicy ul. Warszawskiej i Tarczyńskiej, dalej wzdłuż zachodniej granicy ul. Dworcowej, następnie wzdłuż północnej granicy ul. Sienkiewicza oraz wzdłuż wschodniej granicy ul. Narutowicza w Mszczonowie.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Plan obejmuje:
  - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
  - 2) rysunek planu 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 odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu odpowiednich symboli, nazw i oznaczeń graficznych zastosowanych i opisanych w legendzie:
  - 1) oznaczenia graficzne 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) wymiarowanie w metrach,

- f) obszar zabudowy śródmiejskiej,
  - g) zabytkowe budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń niniejszego planu,
  - h) 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 określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

#### § 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie określa się:
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak takich obszarów w granicach planu;
  - 2) terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich terenów i obszarów w granicach planu;

#### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Mszczonowa obejmujący tereny pomiędzy ulicami: Warszawską, Narutowicza, Sienkiewicza i Dworcową, o którym mowa w §1 uchwały;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (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) **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 terenu;
  - 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 budynków i budowli;
  - 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, pralnie, pracownie pracy twórczej, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie, a także inne usługi do nich podobne

oraz obiekty zamieszkania zbiorowego (motele, hotele, pensjonaty), obiekty gastronomiczne, rekreacji z wyłączeniem lokalizacji:

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- usług związanych z odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności gospodarczej,
- obsługą pojazdów takich jak: 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) **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.
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>M/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
<b>MW/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej,
<b>E</b>	teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa,
<b>KDD</b>	teren komunikacji - teren 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 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. Budynki mieszkalne i budynki usługowe 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, które zostały wyznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy zostały wyznaczone od strony istniejących dróg, znajdujących się poza granicami planu oraz od terenu komunikacji KDD wyznaczonego w granicach planu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków z podcieniami w parterach tak, aby zewnętrzna krawędź kondygnacji nad podcieniem pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy;
- 4) dopuszcza się, w przypadku lokalizacji na działkach budowlanych istniejących budynków usytuowanych w obowiązującej linii zabudowy, lokalizację nowych budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych poza obowiązującą linią zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę i remont budynków istniejących usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczone linie zabudowy.

### **§ 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 oraz dróg;
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:**

- 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 niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) 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 spełniającymi wymagania standardów jakości powietrza;

## § 14.

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

- 1) w zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem M/U i MW/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 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.

## § 15.

### **Ochrona i wzbogacanie 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 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 (mieszkaniową / usługową), 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 oznaczono zabytkowe budynki zlokalizowane przy ul. Narutowicza 4, ul. Warszawskiej 24 i ul. Warszawskiej 26, dla których plan ustala ochronę konserwatorską.
2. Dla zabytkowych budynków, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:
  - 1) zakazuje się rozbiórki budynków;
  - 2) zakazuje się rozbudowy budynków;
  - 3) zakazuje się nadbudowy budynków oraz przebudowy ich formy zewnętrznej;
  - 4) dopuszcza się remont budynków przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 5-9;
  - 5) ustala się zachowanie obecnej formy budynków tj.: wyglądu i gabarytów, w tym wysokości lub przywrócenie formy historycznej budynków (potwierdzonej na podstawie archiwalnej dokumentacji, ikonografii lub badań);
  - 6) nakazuje się ochronę zachowanych elementów dekoracji architektonicznej, uzupełnienie ubytków detalu w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację archiwalną;
  - 7) nakazuje się zachowanie wymiarów oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
  - 8) ustala się ochronę, zachowanie lub przywrócenie pierwotnej kolorystyki budynków na podstawie badań stratygraficznych;
  - 9) zakazuje się na elewacjach frontowych budynków, w miejscach widocznych z poziomu ulicy od strony przestrzeni publicznych, umieszczania kabli, anten, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych, w tym także w przestrzeni okien i drzwi budynku.

**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 i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone w Dziale II.

**Rozdział 7**  
**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 19.**

1. Ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych, handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego w odległości do 150m od terenu cmentarza (Cm), zlokalizowanego poza granicami planu.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków wymienionych w ust. 1 w odległości od 50m do 150m od terenu cmentarza (Cm), zlokalizowanego poza granicami planu, pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej.
3. Zakazuje się lokalizacji studni i źródeł wody pitnej w odległości do 150m od terenu cmentarza (Cm), zlokalizowanego poza granicami planu.

**Rozdział 8**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

**§ 20.**

1. **Określenie układu komunikacyjnego.**  
Ustala się dostępność komunikacyjną obszaru planu miejscowego poprzez istniejące ulice sąsiadujące bezpośrednio z niniejszym planem i znajdujące się poza granicami planu tj. ul. Warszawską, ul. Tarczyńską, ul. Narutowicza, ul. Sienkiewicza i ul. Dworcową oraz poprzez projektowaną drogę publiczną klasy dojazdowej o symbolu 1KDD.



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

Obszar objęty planem miejscowym powiązany jest z układem komunikacyjnym zewnętrznym:

- 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 miejsca 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 mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
  - 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>.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 21.**

#### **Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących poza granicami planu sieci wodociągowych o średnicy  $\varnothing 110$  lub projektowanych sieci wodociągowych o min. średnicy  $\varnothing 40$ mm;
- 2) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

#### **§ 22.**

#### **Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do 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 ich do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing 160$ mm,  $\varnothing 300$ mm i  $\varnothing 400$ mm.

#### **§ 23.**

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

Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego napięcia i niskiego napięcia.

#### **§ 24.**

#### **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.

## § 25.

### **Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą poza granicami planu sieć gazową o średnicy  $\varnothing 225\text{mm}$  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.

## § 26.

### **Zasady zaopatrzenia 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;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o istniejącą sieć ciepłowniczą o średnicy  $\varnothing 150\text{mm}$ .

## § 27.

### **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.

## § 28.

### **Ustalenia ogólne:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów szczególnych;
- 3) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 10**

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

## § 29.

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 11**

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

## § 30.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów o symbolu M/U i MW/U w wysokości 20%,
- 2) dla terenów o symbolu U w wysokości 30%
- 3) dla pozostałych terenów 0%

**Dział II**  
**Przepisy szczegółowe.**

**Rozdział 1**  
**Przeznaczenie terenu.**  
**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

**§ 31.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1M/U - 3M/U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>ok. 3,21 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej</b></p> <p>a) w ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 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>
<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 zabudowy działki budynkami mieszkalnymi lub budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi,</p> <p>b) w granicach terenu 3M/U zlokalizowane są zabytkowe budynki, objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń niniejszego planu, zasady ochrony zgodnie z § 17,</p> <p>c) teren 1M/U położony jest częściowo w obszarze do 150m od istniejącego poza granicami planu cmentarza, zabudowa i zagospodarowanie od terenu cmentarza zgodnie z § 19.</p>
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w linii rozgraniczającej teren drogi ul. Sienkiewicza na wysokości działek nr ew. 655, 654 zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- od 1,5m do 3,5m od linii rozgraniczającej teren drogi ul. Sienkiewicza, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- w terenie 1M/U i 2M/U - 3,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu</li> <li>- w terenie 3M/U – od 2,0m do 3,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,</li> </ul>
	obowiązujące linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w liniach rozgraniczających teren dróg ul. Warszawskiej i ul. Tarczyńskiej zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- w linii rozgraniczającej teren drogi ul. Narutowicza zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- od 0,0m do 3,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD na wysokości zabytkowego budynku przy ul. Warszawskiej 26, zgodnie z rysunkiem planu;</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 20%,</li> <li>- max. intensywność zabudowy – 1,5,</li> <li>- min. intensywność zabudowy – 0,03;</li> </ul>

c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m w tym: dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - ustalona max. wysokość zabudowy nie dotyczy zabytkowych budynków objętych ochroną konserwatorską na podstawie niniejszego planu;
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° oraz mansardowe, - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - ustalona geometria dachu nie dotyczy pokrycia dachu zabytkowych budynków objętych ochroną konserwatorską na podstawie niniejszego planu;
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 400 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
b)	minimalna szerokość frontu działki	10,0 m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	400 m <sup>2</sup> ;
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg publicznych przylegających do granicy planu oraz z projektowanej drogi dojazdowej 1KDD;
b)	parkingi	zgodnie z § 20 ust.3,

### § 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MW/U, 2MW/U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>ok. 0,89 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 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 i garażowe, b) parkingi naziemne lub podziemne, c) komunikacja, d) infrastruktura techniczna i urządzenia budowlane związane z budynkami
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) zachowanie istniejących budynków wielorodzinnych z możliwością rozbudowy oraz przekształcenia lokali mieszkalnych w lokale usługowe, b) dopuszcza się lokalizację pawilonów usługowych, c) teren 2MW/U i częściowo teren 1MW/U położone są w obszarze do 150m od istniejącego poza granicami planu cmentarza, zabudowa i zagospodarowanie od terenu cmentarza zgodnie z § 19.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	

a)	nieprzekraczalne linie zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w terenie 1MW/U - 14,0m od linii rozgraniczającej teren drogi ul. Tarczyńskiej, zgodnie z rysunkiem planu</li> <li>- w terenie 1MW/U – 3,5m od linii rozgraniczającej teren drogi ul. Dworcowej, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- w terenie 1MW/U - w linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- w terenie 2MW/U - 4,0m od linii rozgraniczającej teren drogi ul. Dworcowej, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- w terenie 2MW/U - 10,5m -13,0m od linii rozgraniczającej teren drogi ul. Sienkiewicza, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- w terenie 2MW/U – od 2,0m do 3,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 20%,</li> <li>- max. intensywność zabudowy – 2,5,</li> <li>- min. intensywność zabudowy – 0,03</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	18,0m w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla budynków usługowych – 8,0 m,</li> <li>- dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m,</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°,</li> <li>- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°.</li> </ul>
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalna powierzchnia działki	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,</li> </ul>
b)	minimalna szerokość frontu działki	16,0 m;
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1000 m <sup>2</sup> ;
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg publicznych przylegających do granicy planu oraz z projektowanej drogi dojazdowej 1KDD;
b)	parkingi	zgodnie z § 20 ust.3,

### § 33.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U, 2U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>ok. 0,31ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny 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>	<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> </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>	<p>a) na terenie są istniejący pawilon handlowy i budynki usługowe. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów handlowo-usługowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy. Dopuszcza się zastąpienie istniejącego pawilonu handlowego nowym budynkiem usługowy,</p> <p>b) zagospodarowanie działki w sposób eliminujący niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie,</p> <p>c) teren 1U położony jest częściowo w obszarze do 150m od istniejącego poza granicami planu cmentarza, zabudowa i zagospodarowanie od terenu cmentarza zgodnie z § 19.</p>
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w terenie 1U - 3,5m od linii rozgraniczającej teren drogi ul. Dworcowej, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- w terenie 1U - 2,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- w terenie 2U - w liniach rozgraniczających teren dróg ul. Narutowicza i ul. Sienkiewicza, zgodnie z rysunkiem planu,</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>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 20%,</li> <li>- max. intensywność zabudowy – 1,5,</li> <li>- min. intensywność zabudowy – 0,03</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m w tym: - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m,
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°,</li> <li>- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°,</li> </ul>
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalna powierzchnia działki	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,</li> </ul>
b)	minimalna szerokość frontu działki	10,0 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	500 m <sup>2</sup> ;
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg publicznych przylegających do granicy planu oraz z projektowanej drogi dojazdowej 1KDD;
b)	parkingi	zgodnie z § 20 ust.3,

### § 34.

Oznaczenie terenu		1KDD
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren komunikacji – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.</b>
2.	<b>zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,</p> <p>b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;</p>

2)	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, z wyjątkiem narożnych ścieg linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
----	--	--

### § 35.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1E</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa</b>  Budynekowa stacja transformatorowa oraz inne urządzenia będące częścią sieci energetycznej, bądź elementem służącym obsłudze sieci.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy:	w linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 92% - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 3%, - max. intensywność zabudowy – 0,92, - min. intensywność zabudowy – 0,01
c)	maksymalna wysokość zabudowy	6,0m
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°,
<b>2)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 32,0 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
b)	minimalna szerokość frontu działki	5,0 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
<b>3)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	32,0 m <sup>2</sup> ;
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
	obsługa komunikacyjna terenu	z projektowanej drogi dojazdowej 1KDD.

### Dział III Przepisy końcowe.

#### § 36.

W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie nr XIX/151/04 z dnia 28 maja 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa.

#### § 37.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

#### § 38.

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

#### § 39.

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