

---

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONOWA**

---

**obejmujący działki nr ew.:  
1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241,  
1182/268 oraz część działki nr ew.  
1182/26, 1182/270.**

---

**kwiecień 2024r.**

---



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

---

**Zespół projektowy:**

projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach

upraw. 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 DZIAŁKI NR EW.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268  
ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁKI NR EW. 1182/26, 1182/270.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. 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 (tj. Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXIV/547/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 30 sierpnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki nr ew. 1182/26, 1182/270 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 uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki nr ew. 1182/26, 1182/270 zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa położony pomiędzy ul. Wschodnią i ul. Brzoskwiniową o łącznej powierzchni ok. 1,95 ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają: wschodnia, południowa i zachodnia granica działki nr ew. 1182/268, dalej południowa i zachodnia granica działki nr ew. 1182/241, następnie przez działkę nr ew. 1182/26 do południowej granicy działki nr ew. 1182/270, dalej południowa, zachodnia i północna granica działki nr ew. 1182/270, następnie przez tę działkę do jej granicy od strony ul. Wschodniej, dalej wschodnią granicą tej działki w kierunku południowym do granicy z działką nr ew. 1182/49, następnie wschodnią granicą działki nr ew. 1182/49 do granicy z działką nr ew. 1182/270, następnie jej wschodnią granicą do granicy z działką nr ew. 1182/26, dalej wschodnią i południową granicą działki nr ew. 1182/26 do wschodniej granicy działki nr ew. 1182/268.

3. Granica obszaru objętego planem miejscowym oznaczona jest symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, będące załącznikiem nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będące załącznikiem nr 4.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicą planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) wymiarowanie w metrach,

- e) strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia gn63,
  - f) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym i numerem;
- 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.

2. W planie nie określa się:

- 1) obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 2) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 obszarze planu;

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki nr ew. 1182/26, 1182/270;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest dopuszczone ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

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

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

## **DZIAŁ I** **Przepisy ogólne**

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

§ 7. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi następujące klasy przeznaczenia terenu:

|            |   |
|------------|---|
| <b>US</b>  | <b>teren usług sportu i rekreacji;</b>                                |
| <b>KOP</b> | <b>teren obsługi komunikacji - teren parkingu;</b>                    |
| <b>IE</b>  | <b>teren infrastruktury technicznej - teren elektroenergetyki;</b>    |
| <b>KDL</b> | <b>tereny komunikacji drogowej publicznej- tereny drogi lokalnej;</b> |
| <b>KDD</b> | <b>teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi dojazdowej.</b> |

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

#### **§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.**

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o przeznaczeniach 1US, 1KOP, 1IE, 1KDL i 2KDL wyznacza rysunek planu.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

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

1. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają linie zabudowy.
2. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Wschodniej oraz od terenu KOP – terenu parkingu, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów budynku tj.: okapy, schody, słupy, wykusze na maksymalną odległość 1,50m.

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

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej.
2. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - biały oraz w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni.
3. Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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. W obszarze planu 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 inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.
4. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, likwidację zadrzewień, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

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

- 1) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne;
- 2) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

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

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 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;

#### **§ 14. W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) w zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US zalicza się do terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

#### **§ 15. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

- 1) wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej jest wyznaczona i ustalona w Dziale II;
- 2) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy jest wyznaczona i ustalona 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 oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

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

### **Rozdział 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

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

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

### **Rozdział 6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 18.** W granicach planu przebiega gazociąg średniego ciśnienia gn63. W strefie kontrolowanej gazociągu gn 63 (po 0,5m od osi gazociągu) zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 19. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:**

Ustala się obsługę komunikacyjną planu poprzez istniejące drogi sąsiadujące z planem tj. drogę gminną klasy dojazdowej - ul. Brzaskwiniową i drogę gminną klasy lokalnej- ul. Wschodnią.

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

Obszaru planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym (stanowiącym drogę krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław i drogę krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew) przez ul. Brzaskwiniową, ul. Północną i ul. Wschodnią.

#### **3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:**

- 1) obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla terenów sportu i rekreacji – 10 miejsc na 1 ha terenów sportu i rekreacji,
  - b) dla gastronomii i rozrywki – 10 miejsc postojowych na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla handlu– 1 miejsce na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla usług innych– 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami, w tym w parkingach na poziomie terenu lub parkingach podziemnych;
- 3) na każde 30 miejsc parkingowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce parkingowe dla samochodów zaopatrzonego w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 20. 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) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

#### **§ 21. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących w granicach planu sieci wodociągowych o średnicy  $\varnothing 160\text{mm}$  i  $\varnothing 110\text{mm}$  lub z projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych -  $\varnothing 40\text{mm}$ ;
- 4) 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 zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej w granicach planu sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 160\text{mm}$ , istniejącej sieci poza granicami planu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing 200\text{mm}$  (w ul. Wschodniej) lub do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 2) sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej -  $\varnothing 90\text{mm}$ ,
  - b) sieci kanalizacji tłocznej -  $\varnothing 50\text{mm}$ ;
- 4) 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;
- 5) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych;
- 7) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej poza granicami planu sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing 300\text{mm}$  lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o min. średnicy  $\varnothing 200\text{mm}$ .

### **§ 23. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 24. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:**

Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne.

### **§ 25. Zasady zaopatrzenia w gaz:**

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej w granicach planu sieci gazowej o średnicy  $\varnothing 63\text{mm}$  oraz poza granicami planu o średnicy  $\varnothing 100\text{mm}$  lub z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej -  $\varnothing 20\text{mm}$ ;
- 4) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

### **§ 26. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o istniejącą poza granicami planu sieć ciepłowniczą o średnicy  $\varnothing 80\text{mm}$ ;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 27. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.



## Rozdział 9.

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

§ 28. Ustala się dla terenu, którego przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy, aż do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

## Rozdział 10.

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

§ 29. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem US w wysokości 10%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

## DZIAŁ II.

### Przepisy szczegółowe.

## Rozdział 1.

### Przeznaczenie terenów.

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

### § 30.

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b> |  | <b>1US</b>   |
| <b>Powierzchnia</b>                          |  | ok. 1,83 ha  |
| <b>1.</b>                                    | <b>Przeznaczenie terenu</b>  |  |
|  | <b>Klasa przeznaczenia terenu</b>  | <b>Teren usług sportu i rekreacji.</b>   |
|  | <b>Klasa przeznaczenia uzupełniającego</b>                                       | UG – teren usług gastronomii,<br>UN – teren usług nauki,<br>UE – teren usług edukacji,<br>UK – teren usług kultury i rozrywki  |
| <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,<br>b) w ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu. |
| <b>2)</b>                                    | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |  |
| a)   | nieprzekraczalna linia zabudowy  | - 15,0m od linii rozgraniczającej ul. Wschodniej, znajdującą się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | - 15,0m od linii rozgraniczającej tereny 1KDL i 2KDL, przeznaczone pod poszerzenie ul. Wschodniej, zgodnie z rysunkiem planu;  |
| b)   | parametry zabudowy działki budowlanej                              | - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 60%,<br>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,<br>- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0<br>- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001; |
| c)   | maksymalna wysokość zabudowy                                       | maksymalna wysokość zabudowy – do 20m, w tym:<br>- budynków– do 12,0m,   |
| d)   | geometria dachów   | - dopuszcza się dowolny układ i nachylenie połaci dachowych.   |
| <b>3) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b> |  |  |
| a)   | minimalna powierzchnia działki                                     | - 1000,0 m <sup>2</sup><br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;  |
| b)   | minimalna szerokość frontu działki                                 | 20,0m  |
| c)   | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>  |
| <b>4)</b>  | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>  | 1000,0 m <sup>2</sup>  |
| <b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>          |  |  |
| a)   | obsługa komunikacyjna terenu                                       | z istniejących dróg zlokalizowanych poza granicami planu<br>- ul. Brzoskwiniowej przez teren o symbolu 1KOP,<br>- ul. Wschodniej i przez tereny 1KDL i 2KDL, przeznaczone pod poszerzenie ul. Wschodniej;  |
| b)   | parkingi   | zgodnie z §19 ust. 3 - w granicach terenu 1US oraz na terenie o symbolu 1KOP.  |

### § 31.

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b> |  | <b>1KOP</b>                                       |
| <b>Powierzchnia</b>                          |  | ok. 0,094 ha                                      |
| <b>1.</b>                                    | <b>Przeznaczenie terenu</b>                |   |
|  | <b>Klasa przeznaczenia terenu</b>          | <b>Teren obsługi komunikacji - teren parkingu</b> |
|  | <b>Klasa przeznaczenia uzupełniającego</b> | <b>I – teren infrastruktury</b>                   |
| <b>2.</b>                                    | <b>Zasady zagospodarowania</b>             |   |
| <b>1)</b>                                    | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>      | a) ustala się zakaz zabudowy budynkami,           |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
|           |   | b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%,<br>c) maksymalna wysokość budowli – 12,0 m                              |
| <b>2)</b> | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b> |  |
| a)        | minimalna powierzchnia działki budowlanej                             | - 300,0 m <sup>2</sup><br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, |
| b)        | minimalna szerokość frontu działki                                    | 20,0 m,  |
| c)        | kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego    | 90° ±20°;  |
| <b>3)</b> | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>     | 300,0 m <sup>2</sup>   |
| <b>4)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna</b>  |  |
|           | obsługa komunikacyjna terenu  | z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Brzoskwiniowej oraz przez teren 1KDD przeznaczony pod poszerzenie ul. Brzoskwiniowej.                            |

§ 32.

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b> |  | <b>1IE</b>   |
| <b>Powierzchnia</b>                          |  | ok. 0,01 ha  |
| <b>1.</b>                                    | <b>Przeznaczenie terenu</b>  |  |
|  | <b>Klasa przeznaczenia terenu</b>  | <b>Teren infrastruktury technicznej</b><br><b>- teren elektroenergetyki.</b>   |
| <b>2.</b>                                    | <b>Zasady zagospodarowania</b>   |  |
| <b>1)</b>                                    | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>  | teren istniejącej budynkowej stacji transformatorowej oraz innych urządzeń będących częścią sieci energetycznej, bądź elementem służącym obsłudze sieci;   |
| <b>2)</b>                                    | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |  |
| a)   | nieprzekraczalne linie zabudowy  | 3,0m od linii rozgraniczającej teren 1KOP, zgodnie z rysunkiem planu   |
| b)   | parametry zabudowy działki budowlanej  | - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40%,<br>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 10%,<br>- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5 |
| c)   | maksymalna wysokość zabudowy   | 6,0 m  |
| d)   | geometria dachów   | dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°,   |
| <b>3)</b>                                    | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>            |  |
| a)   | minimalna powierzchnia działki   | - 134,0 m <sup>2</sup> ,   |

|    |  |   |
|----|--|---|
|    |  | - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, |
| b) | minimalna szerokość frontu działki                                 | 11,5m   |
| c) | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | 90° ±10°  |
| 4) | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>  | 134,0 m <sup>2</sup>  |
| 5) | <b>Obsługa komunikacyjna</b>                                       |   |
|    | obsługa komunikacyjna terenu                                       | z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu<br>- ul. Brzoskwiniowej przez terenu o symbolu 1KOP                   |

### § 33.

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b> |  | <b>1KDL, 2KDL</b>  |
| <b>1.</b>                                    | <b>Przeznaczenie terenu</b>                        |  |
|  | <b>Klasa przeznaczenia terenu</b>                  | <b>Tereny komunikacji drogowej publicznej<br/>- tereny drogi lokalnej.</b>   |
| <b>2.</b>                                    | <b>Zasady zagospodarowania</b>                     |  |
| 1)   | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>              | a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,<br>c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;   |
| 2)   | <b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b> | a) w terenie 1KDL - 3,0m pod poszerzenie ul. Wschodniej w liniach rozgraniczających, w terenie 2KDL - od 0,0m do 1,5m pod poszerzenie ul. Wschodniej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>b) planowana całkowita szerokość ul. Wschodniej w liniach rozgraniczających zmienna 12,0m – 20,0m. |

### § 34.

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b> |  | <b>1KDD</b>  |
| <b>1.</b>                                    | <b>Przeznaczenie terenu</b>                        |  |
|  | <b>Klasa przeznaczenia terenu</b>                  | <b>Tereny komunikacji drogowej publicznej<br/>- teren drogi dojazdowej.</b>  |
| <b>2.</b>                                    | <b>Zasady zagospodarowania</b>                     |  |
| 1)   | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>              | a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;                                       |
| 2)   | <b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b> | a) w terenie 1KDD - 2,0m, pod poszerzenie ul. Brzoskwiniowej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>b) planowana całkowita szerokość ul. Brzoskwiniowej w liniach rozgraniczających zmienna 12,0m – 20,0m. |

**DZIAŁ III.**  
**Przepisy końcowe.**

§ 35. 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.

§ 36. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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