

**UCHWAŁA NR XXXVI/263/17
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 29 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miasta Mszczonowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.²⁾) oraz Uchwały Nr XXIV/176/16 z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miasta Mszczonowa 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) uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miasta Mszczonowa, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa.

2. Granicę obszaru stanowią południowe granice działek nr ew. 339/6 i 431/1 (droga gminna - ul. Żyrardowska), dalej zachodnia granica działek nr ew. 431/2 i 420 (droga powiatowa nr 4724W), dalej północną granicą rzeki Okrzeszy do wschodniej granicy działki nr ew. 355/2.

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 uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1;

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

1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie linii zabudowy,
- e) linia energetyczna 15kV do przebudowy na linię kablową i zmiany przebiegu,
- f) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczonych symbolami 62-61/65 i 62-61/14,
- g) przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym,

2) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych:

- a) obiekt będący w ewidencji zabytków – plebania,
- b) zespół obiektów będących w ewidencji zabytków (kościół par. p.w. św. Jana Chrzciciela wraz z cmentarzem przykościelnym i ogrodzeniem)
- c) pomnik przyrody.

3) oznaczenia informacyjne nie stanowiące ustaleń planu;

4) 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) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

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

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miasta Mszczonowa, 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 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 wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi; poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała.

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. 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 cyfrowym i literowym.

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

4. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

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

U	tereny zabudowy usługowej
UK	tereny usług sakralnych

ZP	tereny zieleni urządzonej – park miejski
WS	teren wód powierzchniowych – zbiornik retencyjny
E	tereny infrastruktury technicznej– stacje transformatorowe 15/04kV
KP	teren komunikacji - parking
KDW	teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej
KDx	teren komunikacji – teren ciągu pieszego

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających: Ustala się, że linie rozgraniczające teren są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów, schodów - max do szerokości 2.0 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych w granicy działki;
- 3) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 4) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- 5) W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych;
- 6) Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów jaskrawych na powierzchni elewacji;
- 7) Nową zabudowę na terenach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych należy lokalizować z uwzględnieniem i poszanowaniem historycznej kompozycji przestrzennej, nawiązując wyrazem architektonicznym do lokalnej tradycji. Nowa zabudowa sąsiadująca z zabudową historyczną nie powinna stanowić negatywnej dominanty.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. 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 4.

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy infrastruktury technicznej.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 1UK występuje pomnik przyrody – lipa drobnolistna. Ustala się dla pomnika przyrody zakaz wycinania i uszkodzania drzewa, zakaz zmiany stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan drzewa oraz w promieniu mniejszym niż 10,0m licząc od pnia drzewa wznoszenia, budowy lub rozbudowy budynków.

5. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50m².

§ 13. 1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3.0m wzdłuż rzeki Okrzeszy i rowu melioracyjnego, wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji rzeki i rowu sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 14. 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 w tym z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 15. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) Zachowuje się zwarty charakter zabudowy usługowej przeciwdziałając jej rozproszonemu;
- 2) Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń, która w odbiorze wizualnym będzie wzbudzać odczucia ładu i uporządkowania (podobne kształty i barwy dachów, podobna kolorystyka elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych);
- 3) Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

§ 16. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych.

- 1) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 2) Ustala się obowiązek ochrony wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 3) W granicach obszaru objętego planem występuje pomnik przyrody - zlokalizowany na terenie o symbolu 1UK – lipa drobnolistna. Lokalizacja pomnika przyrody zgodnie z rysunkiem planu. Ustalenia dotyczące pomnika przyrody zgodnie z §20.

§ 17. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej, tereny oznaczone symbolem ZP zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe 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.

Rozdział 5.

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

§ 18. 1. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. 62-61/65 i 62-61/14 pozostałości wsi i miasta historycznego Mszczonów) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu symbolem i oznaczonej numerem 62-61/65 i 62-61/14 na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

2. Na terenie objętym planem występują obiekty będące w ewidencji konserwatora zabytków.

- 1) Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Jana Chrzciciela ul. Kościelna 6
 - kościół murowany z 1862-65r.,
 - ogrodzenie murowane (kam), z 4-ego ćw. XIXw.,

- cmentarz przykościelny,

- plebania murowana (kam), 4-ego ćw. XIXw. Ochrona obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

3. Na terenie objętym planem nie występują obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy.

§ 19. 1. Ustala się zakaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych symbolem ZP, KP i WS.

Rozdział 7.

§ 20. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. W granicach obszaru objętego planem występuje pomnik przyrody zlokalizowany na terenie o symbolu 1UK zgodnie z załącznikiem nr 1.

2. Dla pomnika przyrody ustala się zakaz:

- 1) wycinania i uszkodzania drzewa;
- 2) zmian stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan drzewa;
- 3) umieszczania tablic reklamowych;
- 4) palenia ognisk w odległości mniejszej niż 20m od pni;
- 5) w promieniu mniejszym niż 10.0m licząc od pnia drzewa, wznoszenia, budowy lub rozbudowy budynków.

3. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenu opiera się o:
 - a) drogę publiczną, kategorii gminnej ul. Żyrardowska, która bezpośrednio graniczy z terenem objętym planem,
 - b) drogę publiczną, kategorii powiatowej, klasy głównej nr 4724W ul. Rawska, która bezpośrednio graniczy z terenem objętym planem,
 - c) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW,
 - d) ciąg pieszy oznaczony symbolem KDx.
- 3) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę gminną (ul. Żyrardowska), drogę powiatową nr 4724W (ul. Rawska) znajdujące się poza granicami planu oraz drogę wewnętrzną (ul. Kościelna) i ciąg pieszy.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogi gminne i powiatowe z centrum miasta Mszczonowa oraz z drogą krajową nr 50 i drogą krajową S8.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody w Mszczonowie; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej (ø110);
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących dróg;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 23. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 2) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące sieci średniego i niskiego napięcia;
2. Wskazane na rysunku planu linie energetyczne 15kV do przebudowy przeznacza się do przebudowy na linię kablową i do zmiany przebiegu.

§ 25. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

§ 26. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm z zakresu prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych, w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego, oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 28. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem U i UK opłatę w wysokości 20%,
- 2) dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 31.

Oznaczenie terenu	1U
Powierzchnia	0,0380ha
1. Przeznaczenie terenu	

1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy usługowej. dom przedpogrzebowy z salą identyfikacji i pożegnań zmarłych oraz chłodnią. - budynki garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzeń ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Na terenie 1U występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1. - Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 10,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną będącą w bezpośrednim sąsiedztwie terenu (ul. Żyrardowska) i zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej- co najmniej 20%, -max. intensywność zabudowy – 1.5, -min. intensywność zabudowy – 0.1.
c)	wysokość zabudowy	- max. 12,0m w tym dla: - budynków garaży – max. 6.0 m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
e)	kolorystyka	Zgodnie z §10.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie działek	380 m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	380m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi będącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu (ul. Żyrardowska).
b)	parkingi	Ustala się miejsca postojowe na terenie oznaczonym symbolem 1KP oraz zapewnienie przynajmniej 1 – ego miejsca postojowego dla samochodu osobowego oraz min. 1-ego miejsca postojowego przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie 1U. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 32.

Oznaczenie terenu	2U
Powierzchnia	0,2ha
1.	Przeznaczenie terenu

1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy usługowej. z wyłączeniem usług magazynowych, warsztatów samochodowych i stacji paliw - garaże i inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - obiekty ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska, - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 2U występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 10,0m od linii rozgraniczającej drogę będącą w bezpośrednim sąsiedztwie terenu (ul. Żyrardowska) i zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 20%, -max. intensywność zabudowy – 1.0, -min. intensywność zabudowy – 0.1.
c)	wysokość zabudowy	- max. 12,0m w tym dla: - budynków garaży – max. 6.0 m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°
e)	kolorystyka	Zgodnie z §10.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie działek	2000m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi będącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu (ul. Żyrardowska).
b)	parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego oraz na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe. - Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizacji powyżej 6 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 33.

Oznaczenie terenu		3U
Powierzchnia		0,0320ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy usługowej - usługi z zakresu gastronomii i handlu - obiekty ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska, - komunikacja, infrastruktura techniczna.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 3U występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 18,0m od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KDx zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej- co najmniej 20%, -max. intensywność zabudowy – 1.0, -min. intensywność zabudowy – 0.1.
c)	wysokość zabudowy	- max. 8,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
e)	kolorystyka	Zgodnie z §10.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie działek	320m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	15 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	320m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu poprzez ciąg pieszy oznaczony symbolem 1KDx.
b)	parkingi	Ustala się miejsca postojowe na terenie oznaczonym symbolem 1KP.

§ 34.

1. Oznaczenie terenu		1UK
Powierzchnia		0,35ha.
1)	Przeznaczenie terenu	

a)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren usług sakralnych. (Kościół p.w. Św. Jana Chrzciciela) - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie o symbolu 1UK występuje: - pomniki przyrody, zagospodarowanie zgodnie z §20 ust.2. - kościół par.p.w. św Jana Chrzciciela, cmentarz przykościelny wraz z ogrodzeniem, które są obiektami będącymi w ewidencji konserwatora zabytków. Zagospodarowanie zgodnie z §18 ust.2. - zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	-8,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDW i zgodnie z rysunkiem planu, -10,0m od linii rozgraniczającej drogę (ul. Żyrardowska) będącą poza granicami planu i zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej, -powierzchnia biologicznie czynna– co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy – 2.0, -minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	wysokość zabudowy	max. 25,0m
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	3500 m ²
b)	Minimalne fronty działek	25 m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	3500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi (ul. Żyrardowska) bezpośrednio graniczącej z terenem oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.
b)	parkingi	- Ustala się miejsca postojowe na terenie oznaczonym symbolem 1KP.

§ 35.

1. Oznaczenie terenu	2UK
Powierzchnia	0,21ha.
1)	Przeznaczenie terenu

a)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren usług sakralnych. - budynki związane z usługami sakralnymi, budynki parafialne i gospodarcze. - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie o symbolu 2UK występuje: - plebania murowana będąca w ewidencji konserwatora zabytków. Zagospodarowanie zgodnie z §18 ust.2. - zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	-od 2,0m do 18,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem 1KDx zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej, -powierzchnia biologicznie czynna– co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,7, -minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	wysokość zabudowy	max. 10.0 m,
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	2000 m ²
b)	Minimalne fronty działek	25 m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDW.
b)	parkingi	- Ustala się miejsca postojowe na terenie oznaczonym symbolem 1KP oraz zapewnienie przynajmniej 2 - uch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie 2UK.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1ZP – 2ZP
Powierzchnia		2,6 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni urządzonej – park miejski.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się obiekty małej architektury, amfiteatr i inne obiekty związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, boiska sportowe, place zabaw, wody powierzchniowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, a także tymczasowe obiekty usługowo - handlowe (max. powierzchnia tymczasowego obiektu usługowo – handlowego do 9m ²).
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Ustala się zakaz zabudowy budynkami. - Na terenie 1ZP i 2ZP występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
b)	wysokość zabudowy	– max. 10.0m.
c)	geometria dachów	-nie określa się geometrii dachów.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	2000 m ²
b)	minimalne fronty działek	25 m
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu – droga (ul. Żyrardowska) i droga (ul. Rawska), a także z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW i terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KDX.
b)	parkingi	Ustala się miejsca postojowe na terenie oznaczonym symbolem 1KP.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren wód powierzchniowych - zbiornik retencyjny
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań oraz urządzenia technologiczne związane z obsługą zbiornika.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy budynkami. Na terenie 1WS występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1E – 2E
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej- stacje transformatorowe 15/0,4kV.
2.	Zasady zagospodarowania	
a)	zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.	
b)	ustala się maksymalną wysokość obiektów - 12,0m.	

§ 39.

Oznaczenie terenu		1KP (0,11ha)
Powierzchnia		
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji- parking.
	przeznaczenie uzupełniające	Infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych .
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zakaz zabudowy budynkami. Na terenie 1KP występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej
	przeznaczenie uzupełniające	
		- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 1KDW występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	- 1KDW (ul. Kościelna) – szerokość zmienna od 6,0m do 14,0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KDx
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren ciągu pieszego
	przeznaczenie uzupełniające	
		- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem ruchu pieszego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 1KDx występują zabytki archeologiczne nr 62-61/14 i 62-61/65, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 18 ust. 1.
2)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	- 1KDx – szerokość zmienna od 4,0m do 14,0m zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 1.
Przepisy końcowe**

§ 42. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie nr XIX/151/04 z dnia 28 maja 2004r.

§ 43. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

¹⁾ zmiana ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2016r. poz. 1579, poz. 1948

²⁾ zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579



Załącznik Nr 1 do uchwały nr XXXVI/263/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 marca 2017r.

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU



Id: 6F299509-D361-

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVII/263/17
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 29 marca 2017r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miasta Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVII/263/17
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 29 marca 2017r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

Na terenach znajdujących się w obszarze opracowania występują tereny pod realizację celów publicznych. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania nie powoduje konsekwencji finansowych dla gminy z tytułu wykupu nieruchomości dla realizacji celów publicznych.

- budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalanym przez Radę Miejską w Mszczonowie.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

**II. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH
I TELEKOMUNIKACYJNYCH**

Teren objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację, sieć i urządzenia elektryczne, sieć telekomunikacyjną. Na tym terenie przewiduje się budowę sieci gazowej.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski