

**UCHWAŁA NR XLII/292/17  
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 16 sierpnia 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 (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr XXXI/227/16 z dnia 7 grudnia 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 położony we wschodniej części miasta Mszczonowa, o łącznej powierzchni ok. 44,4 ha.

2. Granicą obszaru planu zostają objęte działki o nr ew. 1485, 1486, 1487, 1494, 1495/7, 1495/8, 1495/6, 1495/9, 1501/2, 1501/8, 1501/21, 1501/11, 1501/13, 1501/12 oraz część działki nr ew. 1480 w ich granicach ewidencyjnych.

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 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.

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

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem miejscowym,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu niskiego ciśnienia,
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV w związku z oddziaływaniem linii energetycznej,
- napowietrzne linie energetyczne 15kV do przebudowy i zmiany przebiegu,
- rów objęty ewidencją WZMiUW do przebudowy w kanał zamknięty,

---

<sup>1)</sup> zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016r. poz. 1579, poz. 1948, z 2017r. poz. 730, poz. 935

- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.

b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu;

c) 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.

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

2. W planie nie występują:

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

§ 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 i ewidencyjnej 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 wyznaczone na rysunku planu linie, które nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku 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) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii energetycznych ( 110kV – po 17.5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa i ochrony środowiska, w tym zakazuje się budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 10) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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.

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenu**

§ 7. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>1P/U</b>	Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
<b>1U</b>	Teren zabudowy usługowej
<b>E</b>	Teren infrastruktury technicznej - energetyka
<b>1KDD</b>	Tereny komunikacji – tereny części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
<b>1KDL</b>	Tereny komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej
<b>1KDG</b>	Tereny komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy głównej

**Rozdział 2.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

- 1) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

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

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
  - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych).

**§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:** ustala się dla działek przylegających do ul. Tarczyńskiej, że ściany budynków winny być prostopadłe lub równoległe do ulicy Tarczyńskiej.

**Rozdział 3.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w przypadku złożenia wniosku zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

**Rozdział 4.**

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

§ 12. 1) Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

- 2) Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu.

**§ 13. Zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Wprowadza się:

- 1) zwarty charakter zabudowy usługowej i produkcyjnej przeciwdziałając jej rozproszeniu;
- 2) czytelny układ zabudowy przy jednoczesnym dostosowaniu jej do istniejących potrzeb zależnych od czynników społecznych i gospodarczych.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

**§ 14. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

- 1) 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 nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się zastąpienie istniejących rowów kanałami zamkniętymi;
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe.

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

- 1) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.
- 2) W celu ochrony powietrza dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

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

- 1) Ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej w terenie 1P/U, które należy lokalizować od strony północno-wschodniej granicy planu na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza granicą planu;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 3) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

#### **§ 17. W zakresie ochrony przed hałasem.**

- 1) W obszarze planu nie występują tereny, dla których zostały wyznaczone dopuszczalne poziomy hałasu.
- 2) Ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§ 18.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 62-62/32) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym symbolem i oznaczonym numerem 62-62/32 na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 2) Na terenie objętym planem nie występują obiekty będące pod ochroną konserwatora zabytków w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

#### **Rozdział 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,**

##### **w tym zakaz zabudowy.**

**§ 19. 1.** Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne.

2. Ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, w związku z oddziaływaniem linii energetycznej.

### **Rozdział 7.**

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

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

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, określony w ustaleniach planu;

- 2) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga 1KDG( ul. Tarczyńska) ;
- 3) Lokalny układ komunikacyjny łączący się z drogą klasy głównej 1KDG stanowią drogi: nowo planowana droga 1KDL i droga stanowiąca obsługę obszaru planu przylegająca do granicy planu (ul. Wiejska)
- 4) Układ dróg publicznych mogą uzupełniać drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 5) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10.0m
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0m x 20,0m;
- 7) Parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w §33 - §35 niniejszej uchwały;

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

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest od południa o drogę powiatową nr 1527W, której poszerzenie znajduje się w granicy planu (ul. Tarczyńska - 1KDG), która stanowi bezpośrednie połączenie z drogą krajową nr 50.

#### 3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów.

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla biur – 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla usług innych – 1 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla magazynów – 2 miejsce postojowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla obiektów produkcyjnych 1 miejsce postojowe na 5 pracowników.
- 2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;
- 3) Ustala się min 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla parkingów powyżej 10 miejsc postojowych w terenach produkcyjnych i magazynowych i powyżej 6 miejsc postojowych w terenach usług.

### **Rozdział 8.**

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

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

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### **§ 22. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z odprowadzeniem do gruntu z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego ;
- 4) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

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

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) Ustala się budowę sieci energetycznych wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Wskazane na rysunku planu linie energetyczne 15kV do przebudowy przeznaczają się do przebudowy na linię kablową i do zmiany przebiegu;
- 4) Dopuszcza się stosowanie źródeł energii elektrycznej o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 24. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

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

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu niskiego ciśnienia, biegnącą wzdłuż ul. Tarczyńskiej;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci gazowej z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu niskiego ciśnienia;
- 4) Wszelkie działania w sąsiedztwie gazociągu oraz strefie kontrolowanej powinny być zgodne z ww. przepisami odrębnymi.

§ 26. Zasady zaopatrzenia w ciepło: ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

### § 27. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania;
- 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 terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy aż do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

## **Rozdział 10.**

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

- § 29. 1. Ustala się dla terenów o symbolach P/U i U opłatę w wysokości 30%,  
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

## **Rozdział 11.**

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

### § 30.

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1P/U</b>
<b>Powierzchnia</b>	42,0ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>
	Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej .

	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<p>Tereny usług, w tym usług handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej i innych o podobnym charakterze.</p> <p>a) budynki administracyjne, biurowe, garażowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,  b) komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,  c) obiekty małej architektury, zbiorniki wodne.</p>
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	<p>a) dopuszcza się lokalizację usług obsługi komunikacyjnej takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe,  b) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>a) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej,  b) w granicy terenu 1P/U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-62/32, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-62/32, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 18.  c) ustala się, zakaz zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, w związku z oddziaływaniem linii energetycznej.</p>
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
	Nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15.0m od linii rozgraniczających drogę powiatową 1KDG (nr 1527W ul. Tarczyńską),</li> <li>- 10.0m od linii rozgraniczających drogę 1KDL,</li> <li>- 15.0m od granicy planu zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- 10.0m od linii rozgraniczających drogę 1KDD.</li> </ul>
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60% powierzchni działki,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 15% pow. działki,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 2.5,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy - 0.01.</li> </ul>
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość – 40.0 m, w tym maksymalna wysokość budynków – 25.0 m
d)	Geometria dachów	dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
3)	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-3000m <sup>2</sup> -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	- 35,0m
c)	Kąt położenia działek w położeniu do pasa drogowego	- 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
4)	<b>Powierzchnia działki budowlanej</b>	- 3000m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem 1KDG, 1KDL, 1KDD oraz z drogi będącej w bezpośrednim sąsiedztwie – ul. Wiejska.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 20 ust.3.

### § 31.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U</b>
<b>Powierzchnia</b>		1,13 ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren zabudowy usługowej .
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	Tereny usług, w tym usług handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup> , a) budynki administracyjne, biurowe, garażowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	a) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej,
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10.0m od linii rozgraniczających drogę 1KDL, - 6.0m od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40 %, -maksymalna intensywność zabudowy – 2.5, -minimalna intensywność zabudowy - 0.01.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość – 12.0 m,
d)	Geometria dachów	dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
3)	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 3000 m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	- 35,0m
c)	Kąt położenia działek w położeniu do pasa drogowego	- 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
4)	<b>Powierzchnia działki budowlanej</b>	- 3000 m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 20 ust.3.

### § 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1E</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.</b>  Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Wysokość zabudowy	25.0m

### § 33.



Oznaczenie terenu		1KDD
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren komunikacji - teren części drogi publicznej – klasy dojazdowej;</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; zieleni;
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
a)	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>	1KDD- zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 4.0-9.0 m;
b)	<b>Przekrój drogi</b>	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.
c)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- nakaz zakończenia ulicy placem do zawracania o wym. 15.0m x 15.0m, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0m x 5.0m określone na rysunku planu.

### § 34.

Oznaczenie terenu		1KDL
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren komunikacji - teren drogi publicznej – klasy lokalnej;</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; zieleni.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych - lokalizacja ścieżki rowerowej
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
a)	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>	1KDL- zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 8.0-12.0 m (cała szerokość drogi 12.0m, część drogi poza granicami planu);
b)	<b>Przekrój drogi</b>	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.
c)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 10.0m x 10.0m określone na rysunku planu.

### § 35.

Oznaczenie terenu		1KDG
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny komunikacji - tereny części drogi publicznej – klasy głównej;</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; Zieleni.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych - lokalizacja ścieżki rowerowej
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
a)	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>	1KDG - zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 5.0-6.00 m;
b)	<b>Przekrój drogi</b>	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.
c)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 10.0 x 10.0m określone na rysunku planu

### **DZIAŁ III.**

#### **Rozdział 1. Przepisy końcowe**

**§ 36.** W obszarze niniejszego planu tracą moc:

- Uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie nr XIX/151/04 z dnia 28 maja 2004r,
- Uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie nr IX/48/15 z dnia 28 maja 2015r.

**§ 37.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

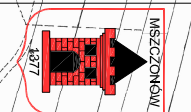
**§ 38.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Mszczonowie

**Łukasz Koperski**





MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIASTA  
MSZCZONÓWA  
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/292/17 Rady Miejskiej  
w Mszczonowie z dnia 16 sierpnia 2017r.

skala 1 : 1000



OZNACZENIA BUDOWE USTALENIAMI PLANU

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
  - linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarczych
  - nieprzekraczalną linię zabudowy
  - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
  - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
  - strefa kontrolowana według gęstości niskiego szkieletu
  - obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdluz linii energetycznych 110kV w związku z oddziaływaniem linii energetycznej
  - napowietrzna linia energetyczna 15kV do przebudowy i zmiany przebiegu
  - teren zabudowy usługowej
  - U
  - teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych
  - P/U
  - teren infrastruktury technicznej – energetyka
  - E
  - teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii gminnej,
  - KDD
  - klasy dopjazdowej
  - KDL
  - teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy gminnej
  - KDG
  - row objęty ewidencją WZMLUW do przebudowy w kindo zamknięty
- OZNACZENIA GRANICZNE-INFORMACJE, NIEBUDOWE USTALENIAMI PLANU
- teren zielonkowy
  - granicę istniejących terenów dróg poza obszarem planu
  - przeznaczenie terenów sąsiednich wg obowiązujących planów miejscowych
  - U
  - wymiarowanie linii rozgraniczających poza granicami planu
  - 24.5
  - granicę administracyjną miast
  - granicę administracyjną gminy

WYRIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



Plan opracowano na mapie zasadniczej w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zyrardowie.  
Pozwolenie zgodności na ogólnie, która posiadaczem na niniejszym opracowaniu.  
PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA  
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNIEGOWAZOWSZE ZACHODNIE  
ul. Rynek 2, 26-000 Mszczonów  
tel. (22) 73 10 10  
www.zmwpz.com.pl  
opracowanie: Aleksandra Hlasińska



**Załącznik Nr 2**  
**do Uchwały Nr XLII/292/17**  
**Rady Miejskiej w Mszczonowie**  
**z dnia 16 sierpnia 2017r.**

**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIASTA MSZCZONOWA**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr XLII/292/17 z dnia 16 sierpnia 2017r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	10.07.2017	Piotr Madejczyk	<p>1) Brak zgody na przekazanie gruntu z działek o nr ew. 1468, 1478 na poszerzenie projektowanej drogi o symbolu 1KDL oraz ewentualną budowę sieci energetycznych w pasie działek o nr ew. 1468, 1478;</p> <p>2) Odsunięcie o 20mb linii zabudowy obiektów wymienionych w §30 str. 10 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od linii rozgraniczającej drogę 1KDL ze względu na bardzo wysoką zabudowę budynków i lokalizację usług obsługi komunikacyjnej (stacje paliw). Tak wysokie budynki i budowle nawet do 40m wysokości jakie dopuszcza plan będą ujemnie rzutować na działki nr ew. 1468 i 1478, które w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a stacja paliw stwarza potencjalne</p>	dz. nr ew. 1485, 1495/9 Mszczonów	KDL, P/U		X		X	<p>Ad.1 Działki o nr ew. 1468, 1478 położone w Mszczonowie znajdują się poza granicami opracowania planu. Dla przedmiotowych działek obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2004r. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej oraz do obsługi terenów zabudowy produkcyjnej wyznaczona została również droga publiczna. Przebieg drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDL jest taki sam, jak w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ad. 2 Zmiana linii zabudowy uniemożliwiłaby zagospodarowanie terenu położonego pomiędzy projektowaną drogą a linią</p>

			zagrożenie w razie jakiegokolwiek awarii.								energetyczną 110kV. W obecnie obowiązującym dla tego terenu planie zagospodarowania przestrzennego maksymalna wysokość budynków wynosi 25m, natomiast maksymalna wysokość obiektów budowlanych wynosi 60m. W projekcie nowego planu zagospodarowania przestrzennego maksymalna wysokość obiektów budowlanych została zmniejszona i wynosi 40m.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLII/292/17  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 16 sierpnia 2017r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) 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

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

-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 WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

Wodociągi:

Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Mszczonów, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i środków Funduszy UE.

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

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

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski