

---

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONOWA**

---

**obejmujący działki nr ew.:  
1576/4, 1577/1, 1578/1, 1579/1.**

---

**LIPIEC 2026r.**

---



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

---

**Zespół projektowy:**

**Generalny 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

mgr inż. arch. Monika Rawska

upraw. do sporządzenia MPZP na podstawie  
art. 5 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Asystent Projektanta:** inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska

**Kierownik Pracowni:** inż. Aleksandra Miastowska

upraw. do sporządzenia MPZP na podstawie  
art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

z dnia .....

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA MSZCZONOWA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EW.: 1576/4, 1577/1, 1578/1, 1579/1.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXI/167/25 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 20 sierpnia 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1576/4, 1577/1, 1578/1, 1579/1 stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki nr ew.: 1576/4, 1577/1, 1578/1, 1579/1, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa położony przy skrzyżowaniu ul. Rolniczej i ul. Ługowej o łącznej powierzchni – ok. 2,0788ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają granice działek nr ew. 1576/4, 1577/1, 1578/1, 1579/1 położone w mieście Mszczonowie.

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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 2;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będące załącznikiem nr 3.

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 dla budynków do 12m wysokości,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych,
  - f) wymiarowanie w metrach,
  - g) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym i numerem;
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
- 3) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych;
- 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 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;

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki nr ew.: 1576/4, 1577/1, 1578/1, 1579/1, 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 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;
- 8) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu w danym terenie określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie 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. 1. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi następujące klasy przeznaczenia terenu:

|             |                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>MNS</b>  | Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej |
| <b>MW-U</b> | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;              |
| <b>KDD</b>  | teren drogi dojazdowej.                                             |

### Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o przeznaczeniach 1MNS, 1MW-U, 2MW-U i 1KDD 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 dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 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 - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni oraz bieli.
3. Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych oraz w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia. Dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora.
4. 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.
5. 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 infrastruktury technicznej i dróg.
3. Zakaz, o którym mowa w ust.1 nie dotyczy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie budowy garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby planowanego przedsięwzięcia.
4. 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.
5. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, likwidację zadrzewień, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

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

- 1) dopuszcza się przekształcenia układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu pod warunkiem ochrony gruntów sąsiednich przed zalewaniem;
- 2) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne;
- 3) 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, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich;
- 2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14. 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.

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

- 1) w zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony symbolem 1MNS zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1MW-U, 2MW-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 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 4.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 16. 1.** Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkalno - usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

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

### **Rozdział 5.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania 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.**

**§ 17. 1.** W obszarze planu występują obszary udokumentowanych złóż kopalin - złoża wód termalnych „Mszczonów” (kopalina: wody termalne, miejscowość: Mszczonów, otwór „Mszczonów GT-1” i kopalina: wody termalne, miejscowość” Mszczonów, otwór „Mszczonów IG-1”).

2. W granicach planu występuje teren i obszar górniczy wód termalnych.

3. W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

### **Rozdział 6.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

**§ 18. 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 7.**

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

**§ 19.** Na obszarze objętym planem występuje zbieracz sieci drenarskiej. Przy podejmowaniu jakichkolwiek działań inwestycyjnych w jego obszarze oraz w przypadku konieczności przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg tj. ul. Rolniczą (droga klasy lokalnej), ul. Ługową (droga klasy dojazdowej) zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz drogę projektowaną oznaczoną symbolem 1KDD;
- 2) ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych działek może odbywać się przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum 6,0m;
- 3) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia wyznaczonej drogi wewnętrznej z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m.

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

Obszar planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowiącym drogę krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław oraz drogę krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew przez drogi przylegające do terenu opracowania tj. ul. Rolniczą i ul. Ługową.

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

- 1) obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych towarzyszących poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla handlu – 2 miejsca na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na działce,
  - b) dla biur – 2 miejsca na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biura, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na działce,
  - c) dla usług innych – 1 miejsce na każde 150,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na działce,
  - d) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
    - 1,2 miejsca na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 45m<sup>2</sup>,
    - 1,4 miejsca na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 45m<sup>2</sup>;
  - e) dla budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej szeregowej lub grupowej:
    - 2 miejsca na lokal mieszkalny.
- 2) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami, w tym w parkingach podziemnych;
- 3) na każde 30 miejsc parkingowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce parkingowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 21.** 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.

**§ 22. 1.** Ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

2. 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.

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

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącej poza granicami planu (w ul. Rolniczej i ul. Ługowej) sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing 225\text{mm}$ ,  $\varnothing 160\text{mm}$  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.

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

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej poza granicami planu (w ul. Ługowej) sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing 200\text{mm}$ ,  $\varnothing 250\text{mm}$  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.

#### **§ 25. 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 zasilane z GPZ Mszczonów;
- 2) ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej poza granicami planu (w ul. Rolniczej i ul. Ługowej) istniejącej sieci gazowej o średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  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.

#### **§ 28. 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 z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 29. 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 10.**

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

§ 30. 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 11.**

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MNS, MW-U, w wysokości 10%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDD w wysokości 0%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

## **Rozdział 1.**

### **Klasa przeznaczenia terenu.**

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

#### **§ 32.**

|                                              |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b> |                                                                                  | <b>1MNS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Powierzchnia</b>                          |                                                                                  | ok 0,36ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>1.</b>                                    | <b>Przeznaczenie terenu</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1)</b>                                    | <b>Klasa przeznaczenia terenu</b>                                                | <b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                              | <b>Klasa przeznaczenia uzupełniającego</b>                                       | KO – teren obsługi komunikacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2.</b>                                    | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1)</b>                                    | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>                                            | a) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej,<br>b) przez teren przebiega zbieracz sieci drenarskiej, obowiązują zapisy zawarte w §19;<br>c) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, 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)                                           | nieprzekraczalne linie zabudowy                                                  | - 5,0m od linii rozgraniczającej ul. Ługowej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| b)                                           | parametry zabudowy działki budowlanej                                            | - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 40%,<br>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 30%,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|           |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy- 0,8,</li> <li>- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;</li> </ul>  |
| c)        | maksymalna wysokość zabudowy                                       | - maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,                                                                                                                                                                              |
| d)        | geometria dachów                                                   | - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;                                                                                                                                 |
| <b>3)</b> | <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>                    |                                                                                                                                                                                                                       |
| a)        | minimalne powierzchnie działek                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 600,0 m<sup>2</sup></li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;</li> </ul> |
| 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>Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>            | - minimum 600,0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                        |
| <b>5)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                             |                                                                                                                                                                                                                       |
| a)        | obsługa komunikacyjna terenu                                       | - z istniejącej drogi zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu tj. ul. Ługowej.                                                                                                                                |
| b)        | parkingi                                                           | - zgodnie z §20 ust 3.                                                                                                                                                                                                |

### § 33.

|                                              |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b> |                                            | <b>1MW-U, 2MW-U</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Powierzchnia</b>                          |                                            | 1,58 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>1.</b>                                    | <b>Przeznaczenie terenu</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1)</b>                                    | <b>Klasa przeznaczenia terenu</b>          | <b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                              | <b>Klasa przeznaczenia wykluczonego</b>    | UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego,<br>UL- teren usług rzemieślniczych,<br>UR - teren usług kultu religijnego;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                              | <b>Klasa przeznaczenia uzupełniającego</b> | KO – teren obsługi komunikacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2.</b>                                    | <b>Zasady zagospodarowania</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1)</b>                                    | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej,</li> <li>b) przez teren przebiega zbieracz sieci drenarskiej, obowiązują zapisy zawarte w §19;</li> <li>c) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na</li> </ul> |

|           |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                                                                  | działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>2)</b> | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| a)        | nieprzekraczalne linie zabudowy                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15,0m od linii rozgraniczającej ul. Rolniczej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- 10,0m od linii rozgraniczającej ul. Ługowej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- 8,0, od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- 18,0m od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- 5,0m od północnej granicy planu oraz częściowo od strony terenu 1MNS (nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków do 12,0 m wysokości),</li> <li>- 15,0m, na fragmencie od linii rozgraniczającej ul. Rolniczej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, (nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków do 12,0 m wysokości),</li> <li>- 8,0m na fragmencie od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu, (nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków do 12,0 m wysokości);</li> </ul> |
| b)        | nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,0m od linii rozgraniczającej ul. Rolniczej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- 4,0m od linii rozgraniczającej ul. Ługowej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- 4,0, od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| b)        | parametry zabudowy działki budowlanej                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 45%,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 25%,</li> <li>- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy- 3,0</li> <li>- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| c)        | maksymalna wysokość zabudowy                                                     | - maksymalna wysokość zabudowy – 17,0 m,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| d)        | geometria dachów                                                                 | - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>3)</b> | <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| a)        | minimalne powierzchnie działek                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2000,0 m<sup>2</sup></li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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>Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>                          | - minimum 2000,0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>5)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|    |                              |                                                                                                                                                              |
|----|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | - z istniejących dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu tj. ul. Rolniczej, ul. Ługowej, oraz terenu drogi oznaczonej w planie symbolem: 1KDD. |
| b) | parkingi                     | - zgodnie z §20 ust 3.                                                                                                                                       |

**§ 34.**

| Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu |                                             | 1KDD                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                                    | Przeznaczenie terenu                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                       | Klasa przeznaczenia terenu                  | Teren drogi dojazdowej                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.                                    | Zasady zagospodarowania                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1)                                    | Ogólne zasady zagospodarowania              | a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,<br>c) przez teren przebiega zbieracz sieci drenarskiej, obowiązują zapisy zawarte w §19; |
| 2)                                    | Szerokość drogi w liniach rozgraniczających | a) dla terenu drogi 1KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m; z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.                                                                            |

**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.