

**UCHWAŁA NR XIX/151/25
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 30 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo-Mściska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.^[1]), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.^[2]) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr LXXII/656/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo- Mściska 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 gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Badowo- Mściska zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Badowo- Mściska położony w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej klasy lokalnej nr 470181W (ul. J. Sokołowskiej) o łącznej powierzchni około– 13,1ha.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są:

- 1) od północy, południową stroną drogi gminnej klasy lokalnej nr 470181 (ul. J. Sokołowskiej),
- 2) od strony zachodniej, wschodnią stroną drogi (ul. Porzeczkowej) działka nr ew. 115,
- 3) od południa, południową granicą miejscowości Badowo- Mściska z miejscowością Bronisławów,
- 4) od wschodu, wschodnią granicą działki nr ew. 153 i dalej południową granicą działki nr ew. 136/1 (ul. Cicha) i dalej zachodnią granicą działki nr ew. 136/1 (ul. Cicha).

3. Granica obszaru objętego planem miejscowym oznaczona jest symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 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 kondygnacji nadziemnych i podziemnych),
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) wymiarowanie w metrach,

- f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,
- 2) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym i numerem;
 - 3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
 - 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego oraz w planach zagospodarowania województwa ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Badowo- Mściska;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, 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 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;
- 8) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia 15kV (po 4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

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 cyfrowym i literowym.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu.

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

<i>symbol klasy przeznaczenia terenu</i>	<i>nazwa klasy przeznaczenia terenu</i>
MNW-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
L	tereny lasów,
RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
KDL	teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi lokalnej,
KDD	teren komunikacji drogowej publicznej- tereny dróg dojazdowych,

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o przeznaczeniach MNW-U, L, RN, KDL, KDD wyznacza rysunek planu.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy.

1. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych) od strony dróg, terenów lasów i zwymiarowane na rysunku planu, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy min.: pilastrów i wykuszy na maksymalną odległość 1,50m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej.

2. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni.

3. Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 11. 1. W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

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

§ 13. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji 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 na rysunku planu symbolem MNW-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”, 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 oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkaniowo- 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.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 18. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem L ustala się zakaz zabudowy.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem RN ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg i warunkami powiązań z układem zewnętrznym:

- 1) ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ dróg publicznych znajdujących się w granicach opracowania bądź przylegających do granic opracowania, których poszerzenie zostało wyznaczone w granicy planu.
- 2) droga gminna nr 470181W (ul. J. Sokołowskiej), oznaczona jest w planie symbolem 1KDL, relacji Adamowice- Badów Górny, w kierunku południowo- zachodnim przecina drogę powiatową nr 4725W (ul. Piekarską), która w kierunku północnym stanowi połączenie obszaru planu z Miastem Mszczonów. Droga gminna nr 470181W (ul. J. Sokołowskiej) w kierunku zachodnim po przez ul. Główną i ul. Styropianową stanowi połączenie z węzłem komunikacyjnym na drodze krajowej Nr S8 w Adamowicach. Droga gminna nr 470181W (ul. J. Sokołowskiej) a w kierunku północnym łączy się z drogą powiatową nr 4726W (ul. Mszczonowską) i ul. Grójecką.
- 3) ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych działek może odbywać się przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum 8,0m.

2. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce, na lokal mieszkalny;
- 2) w przypadku usług:
 - a) dla handlu – 2 miejsca na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla biur – 2 miejsca na 100,0 m² powierzchni użytkowej biura,
 - c) dla usług innych – 2 miejsca na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy.
- 3) na każde 30 miejsc parkingowych przy obiektach usługowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych.
- 4) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.
- 5) miejsca parkingowe należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustalenia ogólne:

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

- 5) W terenie RN dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 21. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącej w sąsiedztwie planu (ul. J. Sokołowskiej) sieci wodociągowej o średnicy $\varnothing 90\text{mm}$ lub z projektowanych sieci wodociągowych oraz indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych - $\varnothing 40\text{mm}$;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 22. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej budowy odprowadzanie ścieków do: szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- 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.

§ 23. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Zasady obsługi telekomunikacyjnej: Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowane sieci telekomunikacyjne;

§ 25. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) w granicach planu brak jest sieci gazowej.
- 2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 3) rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci;
- 4) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej - $\varnothing 20\text{mm}$;
- 5) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 26. Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą 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 urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Zasady usuwania odpadów:

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

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10.

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

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

1. dla terenów o symbolach MNW-U opłatę w wysokości 20%,
2. dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

Rozdział 1.

Klasy przeznaczenia terenów.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1MNW-U, 2MNW-U
Powierzchnia		11,3ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
2)	Klasa przeznaczenia wykluczonego	UW- Tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, UL- Tereny usług rzemieślniczych, UR- Tereny usług kultu religijnego, UB- Tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)w terenie 1MNW-U w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, b)obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej,

		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, zbiorniki retencyjne oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)	-12,0m od linii rozgraniczających tereny lasów oznaczonych symbolem L, - 8,0m od linii rozgraniczających drogi 1KDL, - 6,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 40%, -maksymalna intensywność zabudowy- 1.6, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1.2, -minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	-max. 12,0 m, w tym dla budynków gospodarczych i garaży do 6,0m, - max wysokość zabudowy w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy do 4,5m.
d)	geometria dachów	-dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy płaskie.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1200,0 m ² -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- minimum 1200,0 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.
b)	parkingi	-zgodnie z § 19 ust 2.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1L, 2L
Powierzchnia		0,77ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny lasów Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) ustala się zakaz zabudowy, b) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów o lasach.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1RN
Powierzchnia		0,22ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, b) ustala się maksymalną wysokość budowli- 12,0m c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej- min. 90%, d) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych dla rolnictwa i mieszkańców wsi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, zalesienie gruntów.

§ 33.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi lokalnej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDL- teren części drogi, obejmuje poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w liniach rozgraniczających, w granicy planu 2,5m (łączna szerokość drogi 15,0m) , zgodnie z rysunkiem planu,

§ 34.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDD- 4KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg dojazdowych,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	a)1KDD- teren części drogi, obejmuje poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w granicy planu 3,5m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, (łączna szerokość drogi 10,0m); b)2KDD- teren części drogi, obejmuje poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w granicy planu zmienna od 3,0m do 5,5m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, (łączna szerokość drogi 10,0m); c)3KDD- teren części drogi, obejmuje poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w granicy planu zmienna od 2,5m

		do 3,0m, (łącznie szerokość drogi 10,0m); d)4KDD- teren projektowanej drogi, o szerokość w granicy planu 10,0m, z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
--	--	--

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 35. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

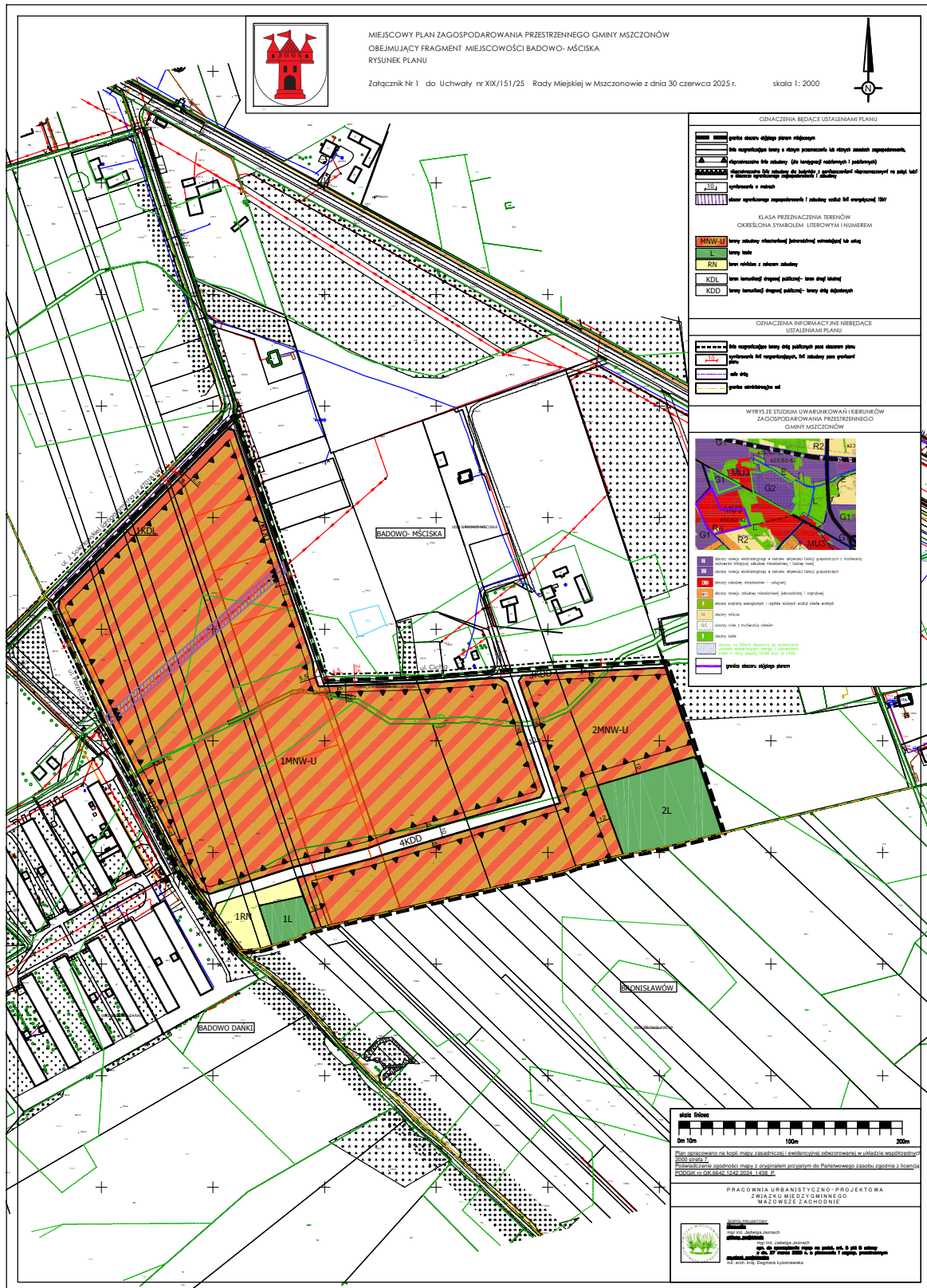
§ 37. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Waldemar Suski

^[1] zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940

^[2] zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940, poz. 527, poz. 680



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIX/151/25
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 30 czerwca 2025 r.**

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

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 wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ .

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

Waldemar Suski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/151/25

Rady Miejskiej w Mszczonowie

z dnia 30 czerwca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę