

UCHWAŁA NR XXIV/188/25
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego tereny pomiędzy ulicami: Tarczyńską, Wiejską i Graniczną

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.^[1]) w związku z art. 67 ust. 3 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 LXX/634/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 lutego 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego tereny pomiędzy ulicami: Tarczyńską, Wiejską i Graniczną 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 tereny pomiędzy ulicami: Tarczyńską, Wiejską i Graniczną zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa położony we wschodniej części miasta w pobliżu drogi krajowej nr 50 przy ulicach: Tarczyńskiej, Wiejskiej i Granicznej o łącznej powierzchni – ok. 39,4ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają granice działek ewidencyjnych o numerach: 1485, 1486, 1487, 1488, 1494, 1495/9, 1501/22, 1501/11 i 1501/12 położone w Mszczonowie.

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 uchwałą;
- 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,
- 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 elektroenergetycznej 110kV,
- g) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,

- h) strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia gsD110,
 - i) zielen izolacyjna,
 - j) 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 obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- 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 miasta Mszczonowa obejmujący tereny pomiędzy ulicami: Tarczyńską, Wiejską i Graniczną;
- 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 elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV (po 17,5 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;
- 9) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 10,0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

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

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

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu.

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

U-P	teren usług lub produkcji
U	teren usług
KDL	tereny dróg lokalnych
KDD	tereny dróg dojazdowych
IE	teren elektroenergetyki

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o przeznaczeniach 1U-P, 1U, 1IE, 1KDL, 2KDL, 1KDD i 2KDD 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 oraz jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.

1. 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.

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

3. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne i powierzchniowe;
- 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 i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;

3) dopuszcza się możliwość zastąpienia istniejących rowów kanałami zamkniętymi.

§ 13. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 14. 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;
- 3) ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować w terenie U-P na granicy z terenami sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem:

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

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu.

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

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

Rozdział 5.

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

§ 17. 1. Na terenie objętym planem występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-62/32. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

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.

§ 18. 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 7.

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

§ 19. 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 8.

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

§ 20. 1. W granicach planu przebiega linia elektroenergetyczna 110kV. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. W granicach planu przebiega gazociąg średniego ciśnienia gsD110. W strefie kontrolowanej gazociągu gsD110 (po 1,0m od osi gazociągu) zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

3. Na obszarze objętym planem występuje teren zdrenowany. 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 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, określony w ustaleniach planu;
- 2) połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga powiatowa klasy zbiorczej - ul. Tarczyńska;
- 3) lokalny układ komunikacyjny łączący się z drogą powiatową klasy zbiorczej - ul. Tarczyńską stanowią nowo planowane drogi gminne klasy lokalnej 1KDL i 2KDL, ul. Graniczna zlokalizowana poza granicami planu, dla której plan wyznacza poszerzenie o symbolu 2KDD, ul. Wiśniowa zlokalizowana poza granicami planu, dla której plan wyznacza teren do zawracania o symbolu 1KDD;
- 4) układ dróg publicznych mogą uzupełniać drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych działek może odbywać się przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum 10,0m;
- 6) 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 20,0m x 20,0m;
- 7) parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w §34 - §35 niniejszej uchwały.

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 i drogę krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew) przez ul. Tarczyńską (droga powiatowa nr 1527W) przylegającą do granicy planu.

3. Ustalenia dotyczące liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych towarzyszących poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla biur – 4 miejsca na 100,0 m² powierzchni użytkowej biura,
 - b) dla handlu – 2 miejsca na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla usług innych – 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy,
 - d) dla magazynów – 2 miejsca na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów produkcyjnych - 1 miejsce na 5 pracowników,
- 2) dla magazynów i budynków produkcyjnych – 1 miejsce parkingowe dla samochodu ciężarowego na 5000,0m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce, z dopuszczeniem uwzględnienia miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych,
- 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;
- 4) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. Ustalenia ogólne:

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

§ 23. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących poza granicami planu sieci wodociągowych o średnicy $\varnothing 160\text{mm}$ i $\varnothing 300\text{mm}$ (w ul. Tarczyńskiej) 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 i wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej poza granicami planu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy $\varnothing 200\text{mm}$ i $\varnothing 250\text{mm}$ (w ul. Tarczyńskiej) 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) ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 6) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych, urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 7) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 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;
- 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.

§ 26. Zasady obsługi telekomunikacyjnej: Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej o średnicy $\varnothing 110\text{mm}$ (w ul. Tarczyńskiej) 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.

§ 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 urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji 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 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 12.

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 terenów oznaczonych symbolem U-P i U w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

Rozdział 1.

Klasy przeznaczenia terenów.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 32.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1U-P
Powierzchnia		ok. 37,97 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Teren usług lub produkcji.
	Klasa przeznaczenia wykluczonego	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UT – teren usług turystyki UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej, UN – teren usług nauki, UE – teren usług edukacji, US - teren usług sportu i rekreacji, UK - teren usług kultury i rozrywki, UR - teren usług kultu religijnego, PR – teren przemysłu portowego, PEW- teren elektrowni wiatrowej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) obowiązek zachowania jednolitej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej, b) w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 110kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, c) na części terenu występuje obszar zdrenowany, obowiązują zapisy zawarte w §20 ust.3, d) w granicy terenu występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-62/32, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, zasady ochrony zgodnie z § 17, e) obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z § 14 pkt

		3 oraz rysunkiem planu, f) 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;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 15,0m od linii rozgraniczającej teren ul. Tarczyńskiej, zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 15,0m od linii rozgraniczającej teren ul. Tarczyńskiej, zlokalizowanych poza granicami planu dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, - 10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu, - 22,0m - 46,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu, - 9,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDD, przeznaczony pod poszerzenie ul. Granicznej, zgodnie z rysunkiem planu, - 9,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDD, przeznaczony pod poszerzenie ul. Granicznej dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, - 10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD zgodnie z rysunkiem planu; - 34,0m od granicy planu przebiegającej po wschodniej granicy działki nr ew. 1488, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 60%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,005;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	40,0m w tym: - dla budynków 25,0m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy do 4,5m.
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°, - dopuszcza się dachy płaskie.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 3000,0 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 35,0m

c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$
4)	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- minimum 3000,0 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z istniejącej drogi powiatowej - ul. Tarczyńskiej, zlokalizowanej poza granicami planu, - przez teren projektowanych dróg 1KDL i 2KDL, - z ul. Granicznej przez teren drogi 2KDD;
b)	parkingi	- zgodnie z §21 ust 3.

§ 33.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1U
Powierzchnia		1,14 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Teren usług.
	Klasa przeznaczenia wykluczonego	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UT – teren usług turystyki, UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej, UN – teren usług nauki, UE – teren usług edukacji, US - teren usług sportu i rekreacji, UK - teren usług kultury i rozrywki, UR - teren usług kultu religijnego
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) obowiązek zachowania jednolitej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej, b) 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;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDL zgodnie z rysunkiem planu, - 6,0m od północnej granicy terenu 1U, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 50%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 40%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°, - dopuszcza się dachy płaskie.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	

a)	minimalne powierzchnie działek	- 3000,0 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 35,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 20°
4)	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- minimum 3000,0 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z projektowanej drogi 2KDL; - z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu ul. Spółdzielczej;
b)	parkingi	- zgodnie z §21 ust 3.

§ 34.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDL, 2KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny dróg lokalnych.
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) dla terenu 1KDL - szerokość w granicach planu 8,0m, z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg, zgodnie z rysunkiem planu; planowana całkowita szerokość drogi 1KDL w liniach rozgraniczających 12,0m b) dla terenu 2KDL - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m, z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg, zgodnie z rysunkiem planu,

§ 35.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDD, 2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	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) dla terenu 1KDD – w granicach planu część placu do zawracania na zakończeniu ul. Wiśniowej, zgodnie z rysunkiem planu. Planowana całkowita szerokość placu do zawracania 20,0m x 20,0m na zakończeniu ul. Wiśniowej o planowanej całkowitej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, b) dla terenu 2KDD – w granicach planu teren o szerokości 6,0m pod poszerzenie ul. Granicznej, zgodnie z rysunkiem planu. Planowana całkowita szerokość ul. Granicznej w liniach rozgraniczających 12,0m.

§ 36.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1IE
Powierzchnia		ok. 0,0361 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Teren elektroenergetyki.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	teren istniejącej budynkowej stacji transformatorowej oraz innych urządzeń będących częścią sieci energetycznej, bądź elementem służącym obsłudze sieci
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	3,0m od linii rozgraniczającej teren 1U oraz od 3,0m od zachodniej granicy terenu 1E, zgodnie z rysunkiem planu
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 20%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01
c)	maksymalna wysokość zabudowy	25,0 m
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°, - dopuszcza się dachy płaskie
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 300,0 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
b)	minimalna szerokość frontu działki	8,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	300,0 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna	
	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Spółdzielczej oraz przez terenu 1U.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 37. W obszarze niniejszego planu tracą moc: Uchwała Nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa oraz Uchwała Nr XLII/292/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 16 sierpnia 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miasta Mszczonowa.

§ 38. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

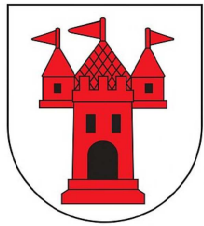
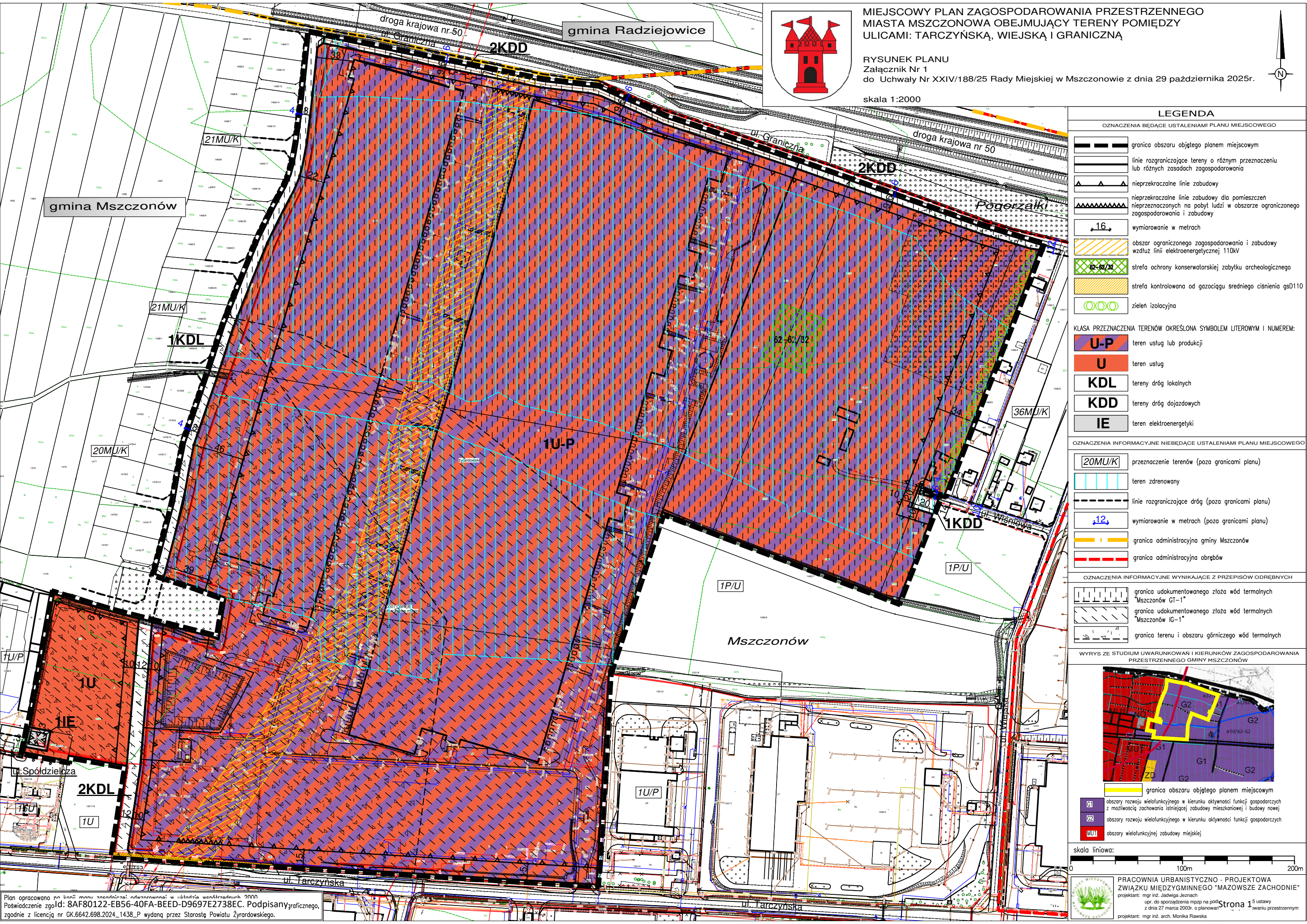
§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Waldemar Suski

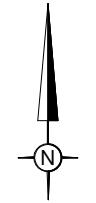
^[1] zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MSZCZONÓW OBEJMUJĄCY TERENY POMIĘDZY
ULICAMI: TARCZYŃSKĄ, WIEJSKĄ I GRANICZNĄ

RYSUNEK PLANU
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIV/188/25 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 października 2025r.

skala 1:2000



LEGENDA

OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSKOWEGO

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
- wymiarowanie w metrach
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej 110kV
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia gsD110
- zielen izolacyjna

KLASA PRZEZNACZENIA TERENÓW OKREŚLONA SYMBOLEM LITEROWYM I NUMEREM:

- U-P** teren usług lub produkcji
- U** teren usług
- KDL** tereny dróg lokalnych
- KDD** tereny dróg dojazdowych
- IE** teren elektroenergetyki

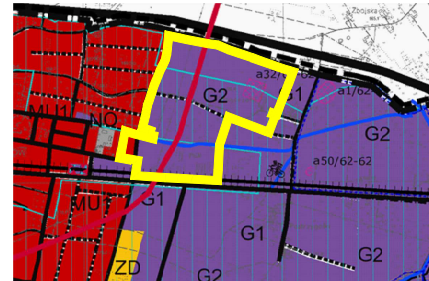
OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSKOWEGO

- 20MU/K** przeznaczenie terenów (poza granicami planu)
- teren zdrenowany
- linie rozgraniczające dróg (poza granicami planu)
- wymiarowanie w metrach (poza granicami planu)
- granica administracyjna gminy Mszczonów
- granica administracyjna obgębów

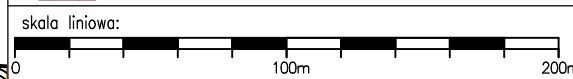
OZNACZENIA INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granica udokumentowanego złoża wód termalnych "Mszczonów GT-1"
- granica udokumentowanego złoża wód termalnych "Mszczonów IG-1"
- granica terenu i obszaru górniczego wód termalnych

WYRYS ZE STUDIU UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- G1 obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej
- G2 obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych
- WU1 obszary wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej



PRACOWNIA URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"
projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach
upr. do sporządzania mpzp na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
projektant: mgr inż. arch. Monika Rawska

Plan opracowano na braniu mapy zasadniczej aktualizowanej w skali 1:5000 w 2020 r.
Poświadczenie zgodId: 8AF80122-EB56-40FA-BEED-D9697E2738EC. Podpisany graficznie,
zgodnie z licencją nr GK.6642.698.2024_1438_P wydaną przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego.

Rozstrzygnięcie 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 XXIV/188/25
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 29 października 2025r.**

Dane przestrzenne

§ 1. W związku z art. 67a i 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.), Rada Miejska w Mszczonowie postanawia, co następuje:

- 1) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **miasta Mszczonowa obejmującego tereny pomiędzy ulicami: Tarczyńską, Wiejską i Graniczną**, uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mszczonów;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących planu miejscowego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Waldemar Suski

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego podstawę prawną uprawniającą Radę Miejską w Mszczonowie do jego uchwalenia zawarto w art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1153) oraz w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w 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).

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasady i tryb sporządzania określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa określa:

1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej;

2) zakres i zasoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy - przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Ład przestrzenny ustawa definiuje jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego tereny pomiędzy ulicami: Tarczyńską, Wiejską i Graniczną został opracowany na podstawie:

·art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153),

·art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1688),

·Uchwały Nr LXX/634/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 lutego 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego tereny pomiędzy ulicami: Tarczyńską, Wiejską i Graniczną.

Obszar objęty projektem planu obejmuje fragment miasta Mszczonowa położony we wschodniej części miasta w pobliżu drogi krajowej nr 50 przy ulicach: Tarczyńskiej, Wiejskiej i Granicznej, o łącznej powierzchni ok. 39,4ha. Granice obszaru objętego planem wyznaczają granice działek ewidencyjnych o numerach: 1485, 1486, 1487, 1488, 1494, 1495/9, 1501/22, 1501/11 i 1501/12 położone w Mszczonowie. Teren objęty opracowaniem, poprzez powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez ul. Tarczyńską przylegającą do granicy planu, jest bardzo dobrze skomunikowany. Teren znajduje się w zasięgu zbiorczej infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej), elektroenergetycznej i teleinformatycznej oraz gazowej.

Obszar planistyczny charakteryzuje się mało zróżnicowanym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu. Zdecydowaną większość terenu zajmuje centrum magazynowo-usługowo-logistyczne, posiadające dwie hale magazynowe o wysokości składowania: 10 i 12 m. Wschodnia część obszaru opracowania (działki nr ew. 1486, 1487, 1494) pozostaje w większości niezagospodarowana, aktywna biologicznie, niemniej nie przedstawia ona znaczących walorów przyrodniczych. Tereny te nie są użytkowane rolniczo, co powoduje zarastanie ich chwastami i stopniową degradację gleb. Występują tutaj przede wszystkim antropogeniczne zbiorowiska roślinne porastające nieużytki porolne, we wczesnym stadium sukcesji naturalnej. Na działce nr ew. 1488 znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast na działce nr ew. 1487 znajdują się pozostałości dawnego siedliska.

Zasoby przyrodnicze obszaru badań zostały już w większości ograniczone na skutek obecnego zainwestowania i należy je ocenić jak ubogie. Za najcenniejsze struktury pełniące funkcje przyrodnicze i krajobrazowe należy uznać zalesienie w północnej części działki nr ew. 1488.

Obszar opracowania leży poza obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. Najbliżej zlokalizowanym obszarem podlegającym ochronie jest położony w odległości ok. 1,0km na północny-wschód Bolimowsko-Radziejowski z doliną Środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu, stanowiący jednocześnie otulinę Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

Na wskazanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004 roku oraz Uchwałą nr XLII/292/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 16 sierpnia 2017 roku. Konieczność przeprowadzenia procedury planistycznej została podjęta na wniosek Burmistrza Mszczonowa, w wyniku uwzględnienia wniosku właściciela terenu. Właściciel terenu wnioskuje o sporządzenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu poprawy warunków inwestowania.

W projekcie planu dla tego obszaru przewidziano ten obszar pod teren usług lub produkcji, teren usług, tereny dróg lokalnych, tereny dróg dojazdowych oraz teren elektroenergetyki. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nadal podtrzymują prawo do przekształcania obszaru opracowania w tereny zabudowy. Projekt planu nie wyznacza terenów wyłączonych z możliwości inwestycyjnych. Funkcje te są zgodne z kierunkami określonymi w opracowaniach nadrzędnych i nie kolidują z istniejącym zagospodarowaniem. Powyższe zmiany, z uwagi na ich niewielki zakres, nie rzutują na ustalenia polityki przestrzennej w skali całej gminy.

W trakcie procedury planistycznej została opracowana, zgodnie z wymaganiami ustawowymi „Prognoza oddziaływania na środowisko”.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z ustawą przeprowadzono procedurę sporządzania planu zachowując jej jawność. Po podjęciu uchwały intencyjnej tj. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono instytucje i organy uzgadniające plan. Zgodnie z ustawą zawiadamiano również społeczeństwo, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opublikowane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie.

Konsultacje społeczne były prowadzone **od 12.08.2025 r. do 19.09.2025 r.**

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mszczonowie, Pl. Piłsudskiego 1, pok. nr 23, a także w Biuletynie Informacji Publicznej <https://www.bip.mszczonow.pl/731,konsultacje-spoeczne> w zakładce "Plany zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu".

O rozpoczęciu konsultacji społecznych interesariusze zostali poinformowani ogłoszeniem z dnia 11.08.2025r. poprzez:

¼ publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w tygodniku „Życie Żyrardowa” z dnia 12.08.2025r.,

¼ zamieszczenie ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej: <https://www.bip.mszczonow.pl/731,konsultacje-spoeczne>,

¼ zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

Konsultacje prowadzone były w następujących formach:

1. zbieranie uwag do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko w terminie od 12.08.2025r. do 19.09.2025r.(włącznie),

2. spotkanie otwarte z udziałem projektanta planu zorganizowane w dniu 04.09.2025r. w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, pokój nr 13 (sala konferencyjna) o godz. 16.30, 3. dyżur projektanta, w dniu 09.09.2025r. w godz. od 16.00 do 18.00 w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, pokój nr 23.

Wszystkie czynności przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych odbyły się z udziałem pracownika Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

Przebieg konsultacji społecznych:

04.09.2025r. odbyło się spotkanie otwarte, na które zgłosiło się dziewięciu interesariuszy.

W dyżurze projektanta, który odbył się 09.09.2025r. nie wziął udziału żaden interesariusz.

W dniach od 12.08.2025r. do 19.09.2025r. nie wpłynęła żadna uwaga.

W wyniku konsultacji społecznych Burmistrz Mszczonowa nie wprowadził zmian do projektu planu.

W planie miejscowym ustalone zostały zasady zabudowy i zagospodarowania poprzez zastosowanie kompleksowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych uwzględniających wzajemne relacje pomiędzy wyznaczonymi planem różnymi przeznaczeniami terenów jak też terenami sąsiednimi.

Plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianego obszaru i jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Jako dokument prawa miejscowego będzie skutecznym instrumentem przeciwdziałania wielu niekorzystnym zjawiskom degradującym przestrzeń.

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenia poszczególnych terenów poza ochroną interesu publicznego uwzględniano w stopniu najbardziej możliwym ochronę interesu prywatnego poprzez uwzględnianie wniosku właściciela poszczególnych nieruchomości oraz w miarę bez konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych różne przeznaczenia terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu. Wyznaczając nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wzięto pod uwagę to, że obszar planu jest dobrze skomunikowany.

1. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Na wskazanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa zatwierdzonego Uchwałą nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004 roku /Dz. U. Woj. Maz. 204 poz. 5457 z dnia 14.08.2004r./ działka o nr ew. 1488 położona w Mszczonowie znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przeznaczonych pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych (dyspozycja planu 36 MU/K). Dla pozostałych działek objętych uchwałą o przystąpieniu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów zatwierdzony Uchwałą nr XLII/292/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 16 sierpnia 2017 roku /Dz. U. Woj. Maz. z dn. 20.09.2017 r., poz. 7818/, który wyznacza tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej (dyspozycja planu 1 P/U).

Zgodnie z ustaleniami Studium działki objęte opracowaniem położone są w strefie rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej (**G1**) i w strefie rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych (**G2**).

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów przyjętego Uchwałą nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów przyjęta uchwałą Nr LXXI/646/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, uznano dokument za aktualny i uznano, że może on stanowić podstawę do tworzenia MPZP lub ich zmiany.

W związku z tym nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Wpływy do budżetu gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna), dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości, wpływy z tytułu opłat adiacenckich. Ponadto realizacja ustaleń planu może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych posiadających siedzibę na obszarze gminy Mszczonów, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli.

Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu. Ustalenia planu są podstawą do tworzenia sprzyjających warunków do prowadzenia działalności gospodarczej. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele inwestycyjne i mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów. Podobnie napływ nowych mieszkańców czy przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.