
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW

**Obejmujący fragmenty miejscowości
Zbiroża i fragment miejscowości
Marianka**

S T Y C Z E Ń 2 0 2 6 r.



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

Zespół projektowy:

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

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 gminy Mszczonów obejmującego fragmenty miejscowości Zbizoża i fragment miejscowości Marianka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153 z późn.zm), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr LXIX/615/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 stycznia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragmenty miejscowości Zbizoża i fragment miejscowości Marianka., 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 fragmenty miejscowości Zbizoża i fragment miejscowości Marianka zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragmenty miejscowości Zbizoża i fragment miejscowości Marianka, znajdujące się w gminie Mszczonów położone na południe od drogi krajowej nr 50 (ul. Grójeckiej), o łącznej powierzchni około 19,2 ha.
2. Granica obszaru planu pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek:
 - 1) w miejscowości Zbizoża nr.: 65/5, 65/3, 65/2, 163/1, 160/10, 163/2, 174,
 - 2) w miejscowości Marianka nr: 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 38/12, 39/6, 39/9, 39/8, 40/6, 40/7 oraz części działek o nr ew. 38/4, 38/14, 39/7, 40/8.
3. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczone są 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,
 - d) wymiarowanie w metrach,
 - e) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym;

- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
- 3) oznaczenia graficzne mające charakter informacji wynikającej 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) 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.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragmenty miejscowości Zbiroża i fragment miejscowości Marianka;
- 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.

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:

G	tereny górnictwa i wydobywania
KOP	teren parkingu
KDR	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o klasie przeznaczeniach G, KOP i KDR 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.

Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 10

1. Ustala się w obszarze planu 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 z zakresu wydobywania kopalin ze złóż.
2. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
3. Zakaz lokalizacji składowisk odpadów.
4. Zakaz gospodarowania odpadami komunalnymi.
5. Działalność należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizowanych przedsięwzięć w obszarze planu.
6. Budowę i eksploatację kopalni odkrywkowej należy wykonywać w sposób zapewniający ograniczenie jej ewentualnego, niekorzystnego oddziaływania na środowisko.
7. Na terenach G, w przypadku powierzchniowej eksploatacji górniczej ustala się obowiązek przeprowadzenia rekultywacji terenu po zakończeniu wydobywania kopalin.

§ 11. 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.

§ 12. W zakresie ochrony powietrza:

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

§ 13. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) tereny w obszarze planu nie zalicza się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) ustala się nakaz, stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla budynków i działek znajdujących się w sąsiedztwie prowadzonej działalności górniczej, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 14. 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.

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.

§ 15.1 W obszarze planu występują obszary udokumentowanych złóż kopalin:

- 1) złoża piasków -Marianka - (kopalina: piaski);
- 2) złoża piasków -Zbizoża XI - (kopalina: piaski);
- 3) złoża wód termalnych - „Mszczonów” (kopalina: wody termalne, miejscowość: Mszczonów, pole złoża „IG-1”.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

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

§ 16. 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 w Dziale II.

Rozdział 7.

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

§ 17. W celu ochrony terenów mieszkaniowych, położonych w sąsiedztwie terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, nakazuje się utworzenie wałów ochronnych wysokości min. 2.0m nad poziom terenu wzdłuż granic eksploatacji złóż.

§ 18. Ustala się zakaz realizacji obiektów niezwiązanych z użytkowaniem górniczym.

§ 19. Dla terenów 3G i 1KOP ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. 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 istniejących dróg publicznych przylegających do granic opracowania;
- 2) połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym obejmuje:
 - drogę gminną znajdującą się poza granicami planu, przylegającą do terenu 1G;
 - drogę główną ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 50), której poszerzenie zostało wyznaczone w planie i oznaczone jest symbolem 1KDR,

2. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia:
 - a) minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych;
- 2) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącej w sąsiedztwie planu sieci wodociągowej o średnicy $\varnothing 90\text{mm}$ lub z projektowanych sieci wodociągowych oraz indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych - $\varnothing 40\text{mm}$.

§ 22. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- 2) 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.

§ 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, 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 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 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 niezagrożący środowisku.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27. 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.

§ 28. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 30%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

Rozdział 1.

Klasy przeznaczenia terenów.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 29.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1G, 2G
Powierzchnia		16ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	tereny górnictwa i wydobywania

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) dopuszcza się realizację zabudowy związanej z prowadzoną działalnością zakładu górniczego i innej zabudowy związanej z przeznaczeniem terenu; b) na terenie dopuszcza się sortowanie urobku oraz przeróbkę kopalin; c) masy ziemne, które będą przemieszczane w związku z prowadzeniem wydobywania, po okresowym zwałowaniu winny być wykorzystane do rekultywacji;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m od linii rozgraniczających drogi znajdującej się poza granicami planu, - 25,0m od linii rozgraniczających drogi 1KDR;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 3%, - udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy- 0.03, - minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,001;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	max. 4,0 m,
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 20°,
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	- 50,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 10°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, dla terenu oznaczonego symbolem 2G przez teren oznaczony symbolem 1KOP
b)	parkingi	- zgodnie z § 20 ust 2.

§ 30

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		3G
Powierzchnia		2,9ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	teren górnictwa i wydobywania
2.	Zasady zagospodarowania	
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) na rysunku planu wskazano granice złoża przeznaczonego do powierzchniowej eksploatacji, wydobyć kruszyw zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, b) na terenie dopuszcza się sortowanie urobku oraz przeróbkę kopalin, c) masy ziemne, które będą przemieszczane w związku z prowadzeniem wydobywania, po okresowym zwałowaniu winny być wykorzystane do rekultywacji, d) zakaz zabudowy budynkami;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
b)	parametry zagospodarowania działki budowlanej	- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	max. wysokość budowli 6,0 m,
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	- 50,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 10 ⁰
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu poprzez tereny dróg wewnętrznych w kierunku drogi krajowej z zakazem obsługi przez drogi gminne w kierunku ul. Granicznej.
b)	parkingi	- zgodnie z § 20 ust 2.

§ 31

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KOP (pow. 0,19ha)
1.	Przeznaczenie terenu	
	klasa przeznaczenia terenu	teren parkingu
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację miejsc postojowych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych, c) zakaz zabudowy budynkami.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
b)	parametry zagospodarowania działki budowlanej	- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	max. wysokość budowli 4,0 m,
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	- 50,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 10 ⁰

§ 32

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDR (pow. 0,06)
1.	Przeznaczenie terenu	
	klasa przeznaczenia terenu	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
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 z zachowaniem przepisów odrębnych.
2)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDR- szerokość całej drogi w liniach rozgraniczających 26,0m Poszerzenie w granicach planu 5.0m

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§ 33. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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