

---

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY  
MSZCZONÓW**

---

**Obejmującego fragment miejscowości  
Grabce Józefpolskie**

---

**C Z E R W I E C 2 0 2 6 r.**

---



**PRACOWNIA  
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA**

96-300 ŻYRARDÓW ul. Nowy Świat 12  
tel. (0-46) 856 – 93 -94

---

**Zespół projektowy:**

projektant: inż. Aleksandra Miastowska

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

asystent projektanta: inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska

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

z dnia .....

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI GRABCE JÓZEFPOLSKIE**

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 póź. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późn. zm. ) 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 XXII/174/25 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 września 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie 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 Grabce Józefpolskie zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment gminy Mszczonów położony w miejscowości Grabce Józefpolskie o łącznej powierzchni ok. 1,87ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają granice działek ewidencyjnych o numerach: 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 64/1, 64/4, 67/6, 67/8 położone w miejscowości Grabce Józefpolskie.

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,
  - d) wymiarowanie w metrach,
  - e) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN400,
  - f) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym i numerem;
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
- 3) 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) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich obszarów 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Grabce Józefpolskie;
- 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.

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:

<b>U-P</b>	<b>teren usług lub produkcji</b>
<b>L</b>	<b>teren lasu</b>

### 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 i 1L 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, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P poza linie zabudowy od strony dróg, z wyłączeniem strefy kontrolowanej mogą być lokalizowane budynki portierni.

#### **§ 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. Ustala się zakaz gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów o odpadach.
4. 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) obszar objęty planem jest częściowo zdrenowany – ustala się likwidację bądź przebudowę urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych 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.

#### **§ 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 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.**

#### **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.**

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

§ 18. 1. W granicach planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400. W strefie kontrolowanej gazociągu (po 25m 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.

2. 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.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1L ustala się zakaz zabudowy.

### **Rozdział 7.**

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

##### **§ 19. 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 stanowią drogi gminne – ul. Żyrardowska, ul. Bociania i Aleja Unii Europejskiej;
- 3) lokalny układ komunikacyjny łączący się z drogą gminną klasy zbiorczej - ul. Żyrardowska stanowią istniejące drogi zlokalizowane poza granicami planu,
- 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.

##### **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. Żyrardowską i Aleję Unii Europejskiej 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biura,
  - b) dla handlu – 2 miejsca na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

- c) dla usług innych – 1 miejsce na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy,
  - d) dla magazynów – 2 miejsce na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów produkcyjnych - 1 miejsce na 5 pracowników,
- 2) dla magazynów i budynków produkcyjnych – 1 miejsce parkingowe dla samochodu ciężarowego na 5000,0m<sup>2</sup> 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 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 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.

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

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących poza granicami planu sieci wodociągowych o średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  lub z projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych -  $\varnothing 40\text{mm}$ ;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

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

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

#### **§ 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 istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne.

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

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej poza granicami planu sieci gazowej o średnicy  $\varnothing 63\text{mm}$  (w ul. Bocianie) 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.

#### **§ 26. 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.

#### **§ 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 dla terenu oznaczonego symbolem U-P w wysokości 30%, a dla terenu oznaczonego symbolem L w wysokości 0%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe.**

#### **Rozdział 1.**

##### **Klasy przeznaczenia terenów.**

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

#### **§ 30.**

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>1U-P</b>
<b>Powierzchnia</b>		ok. 1,74 ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren usług lub produkcji.</b>
	<b>Klasa przeznaczenia wykluczonego</b>	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
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	Ogólne zasady zagospodarowania	a) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej, b) na części terenu występuje obszar zdrenowany, obowiązują zapisy zawarte w §12 ust.2, c) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U-P została wyznaczona strefa kontrolowana od gazociągu DN400. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, d) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu;
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od wschodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 25,0m od osi gazociągu DN400, 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 10%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,005;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	20,0m;
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°, - dopuszcza się dachy płaskie.
<b>3)</b>	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	

a)	minimalne powierzchnie działek	- 2500,0 m <sup>2</sup> - 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 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
<b>4)</b>	<b>Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- minimum 2500,0 m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z istniejących dróg w bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowanych poza granicami planu,
b)	parkingi	- zgodnie z §19 ust 3.

### § 31.

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>1L</b>
<b>Powierzchnia</b>		0,13ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren lasu.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach. b) ustala się zakaz zabudowy.

## **DZIAŁ III. Przepisy końcowe.**

§ 32. W obszarze niniejszego planu tracą moc: Uchwała Nr XLIII/300/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 września 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie oraz fragment miejscowości Marków-Towarzystwo – Obszar I.

§ 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.