



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 11 marca 2024 r.

Poz. 3069

### UCHWAŁA NR LXIX/614/24 RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 31 stycznia 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wymysłów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z póź. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z póź. zm.<sup>2)</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr LII/452/22 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 26 października 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wymysłów, 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 uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Wymysłów zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje działki nr ew. 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122 i 123 położonych w miejscowości Wymysłów położony przy drodze powiatowej nr 4726W (ul. Kolejowa) o łącznej powierzchni 4,80 ha.

2. Granicę planu stanowi od strony:

- a) północnej: południowa granica działki nr ew. 419/1 (ul. Kolejowa),
- b) następnie północno-zachodnia granica działki nr ew. 124,
- c) następnie południowo-zachodnia granica działki nr ew. 124,
- d) dalej wzdłuż granicy działki nr ew. 126,
- e) następnie północno-wschodnia granica działki nr ew. 125 z działką nr ew. 123,
- f) następnie północno-zachodnia granica działki nr ew. 125,
- g) następnie północno-wschodnia granica działki nr ew. 99 (rzeka Okrzesza),
- h) dalej południowo wschodnia granica działki nr ew. 117,
- i) następnie południowo wschodnia granica działki nr ew. 114.

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz.572, poz. 1463, poz. 1688

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz.1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739

3. Granica obszaru objętego planem oznaczona jest odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiący załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 4.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia zawarte w niniejszej uchwale w odniesieniu do obszaru objętego granicami planu przy użyciu odpowiednich symboli, nazw i oznaczeń graficznych zastosowanych i opisanych w legendzie:

1) oznaczenia będące ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) wymiarowanie w metrach,
- e) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym,
- f) obszar ograniczonego zagospodarowania.

2) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- a) granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego.

3) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- a) przebieg linii energetycznej,
- b) linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu,
- c) oś drogi.

4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r. z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Wymysłów, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny 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 w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynku tj. okapy, schody, balkony i słupy wykraczające poza lico ściany maksymalnie na odległość 1,5 m;
- 6) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków i budowli);
- 7) **obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 7,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa.

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

#### § 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

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

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu.**

§ 7. 1. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

<i>symbol klasy przeznaczenia terenu</i>	<i>nazwa klasy przeznaczenia terenu</i>
<b>MN</b>	<b>teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
<b>MW-U</b>	<b>tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług</b>
<b>U</b>	<b>tereny usług</b>
<b>KDD</b>	<b>tereny dróg dojazdowych</b>
<b>L</b>	<b>tereny lasów</b>
<b>Z</b>	<b>teren zieleni</b>

2. W ramach przeznaczenia terenu o symbolu MN, MW-U i U dopuszcza się urządzenia budowlane, infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, utwardzenia terenu oraz budynki gospodarcze i garażowe.

3. W ramach przeznaczenia terenu o symbolu Z dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

### **Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

#### § 8. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określa nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) linie zabudowy została wyznaczona jako nieprzekraczalna od strony dróg, terenów lasów L i zwymiarowane na rysunku planu.

#### § 9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być równoległy lub prostopadły do granicy działki budowlanej;

- 2) ustala się kolorystykę pokrycia dachów: w odcieniach czerni, brązu lub szarości;
- 3) ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach pastelowych, bez jaskrawych kolorów;
- 4) szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach określone są w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

**§ 10.1.** Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy przedsięwzięć mogących potencjalnie 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, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1-2U.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 11. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:**

- 1) w przypadku działań inwestycyjnych ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe.
- 2) zakazuje się stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

#### **§ 12. W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) w celu ochrony powietrza dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii otrzymanej z elektrowni wiatrowych, biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 13. W zakresie ochrony akustycznej:**

- 1) w zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny zabudowy mieszkaniowej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MW-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska.

**§ 14. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:** wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.

#### **Rozdział 4. Zasady kształtowania krajobrazu.**

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

#### **Rozdział 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

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

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

#### **Rozdział 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 17. 1. Budowle w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.

2. Zakaz lokalizacji obiektów usługowych o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m<sup>2</sup>.

3. Określa się granicę strefy ograniczeń od obszaru kolejowego zgodnie z rysunkiem planu (20m od granicy obszaru kolejowego).

4. W strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego oraz w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego uwzględnia się zakazy, nakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. sytuowania budowli, budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych.

5. Nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenów kolejowych jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, wiaty śmietnikowe, mury itp.

6. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie obszaru kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych i odpowiedniego usytuowania budynków na działce, stosowania stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, stosowania na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym oraz projektowania rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami 1L i 2L ustala się zakaz zabudowy.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem 1Z ustala się zakaz zabudowy budynkami.

#### **Rozdział 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

##### **§ 18. 1. Określenie układu komunikacyjnego.**

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ dróg publicznych w granicach opracowania bądź przylegających do granic opracowania
  - a) droga powiatowa nr 4726W (ulica Kolejowa) granicząca z obszarem planu od strony północnej, stanowi połączenie komunikacyjne obszaru planu w kierunku zachodnim z miejscowością Wymysłów a w kierunku wschodnim z miejscowością Sosnowica
- 2) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD.
- 3) Uzupełnienie układu dróg publicznych stanowią drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu

**2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.** Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym - drogą powiatową nr 4726W (ul. Kolejowa) relacji Mszczonów-Strzyże-Bobrowce do miejscowości Sosnowica w kierunku wschodnim oraz do drogi powiatowej nr 4725W relacji Mszczonów-Piekary-Wygnanka w kierunku zachodnim.

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

- 1) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w terenach MN, MW-U i U w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
  - c) dla zabudowy usługowej - minimum 2 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy.
- 2) ustala się wyznaczenie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 30,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 31 i powyżej;
- 3) na każde 30 miejsc parkingowych przy obiektach usługowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych.
- 4) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie własnej działki, z możliwością bilansowania miejsc w parkingu podziemnym.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących poza granicami planu sieci wodociągowych o średnicy  $\varnothing 90\text{mm}$  i  $\varnothing 110\text{mm}$  lub projektowanych sieci wodociągowych o min. średnicy  $\varnothing 40\text{mm}$ ;
- 2) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg;
- 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej, na terenach MN, dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 200\text{mm}$  (w granicach planu) albo do projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej o min. średnicy przewodów: sieci kanalizacji grawitacyjnej  $\varnothing 90\text{mm}$ , sieci kanalizacji tłocznej  $\varnothing 50\text{mm}$ ;
- 2) ustala się, że 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;
- 3) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa wodnego - ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o min. średnicy  $\varnothing 200\text{mm}$ .

**§ 21. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych dróg;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii otrzymanej z elektrowni wiatrowych, biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:**

- 1) ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 23. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) w granicach planu brak jest sieci gazowej średniego ciśnienia; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowane sieci gazowe o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci- Ø 20mm;
- 2) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 24. Zaopatrzenie w ciepło:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii otrzymanej z elektrowni wiatrowych, biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem, w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

**§ 26. Ustalenia ogólne:**

- 1) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem L, lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

**Rozdział 9.****Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 27. Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

**Rozdział 10.****Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.**

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów o symbolu MN, MW-U i U w wysokości 20%;
- 2) dla terenu o symbolu KDD i pozostałych terenów w wysokości 0%.

**DZIAŁ II.**  
**Przepisy szczegółowe.**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenu.**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 29.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,38 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	zagospodarowanie działki w sposób eliminujący niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie,
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-zmienna od 13,0m do 14,0m od linii rozgraniczającej drogę 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu, -12,0m od linii rozgraniczającej tereny lasów oznaczonych symbolem L, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max 30%, -powierzchni biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.40%, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,6
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- max 12,0m, w tym: maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m
d)	geometria dachów	-dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych do 45°, -w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe;
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	-1000,0m <sup>2</sup> , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m;
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±10°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 1000,0m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem 2KDD
b)	parkingi	potrzeby parkingowego zgodnie z § 18 ust. 3.

**§ 30.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MW-U, 2MW-U, 3MW-U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>2,76 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	zagospodarowanie działki w sposób eliminujący niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie,



<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-15,0m od terenu drogi powiatowej ul. Kolejowej (znajdującej się poza granicami planu), zgodnie z rysunkiem planu, -6,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDD, 2KDD i 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max 40%, -powierzchni biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.40%, -minimalna intensywność zabudowy – 0,03 -maksymalna intensywność zabudowy – 2,5
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość zabudowy do 17,0m, w tym: maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m
d)	geometria dachów	-dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy płaskie;
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	-1300,0m <sup>2</sup> , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m;
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±10°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 1300,0m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z dróg oznaczonych w planie symbolami 1KDD, 2KDD i 4KDD oraz z istniejącej poza granicami planu drogi powiatowej (ul. Kolejowej)
b)	parkingi	potrzeby parkingowego zgodnie z § 18 ust. 3.

## § 31.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U, 2U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,71 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Tereny usług</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	zagospodarowanie działki w sposób eliminujący niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie,
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-15,0m od terenu drogi powiatowej ul. Kolejowej (znajdującej się poza granicami planu), zgodnie z rysunkiem planu, -5,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDD, 3KDD i 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max 40%, -powierzchni biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.40%, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01 -maksymalna intensywność zabudowy – 1,5

c)	maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość zabudowy do 15,0m, w tym: maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m
d)	geometria dachów	-dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy płaskie;
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	-1500,0m <sup>2</sup> , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m;
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±10°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 1500,0m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z dróg oznaczonych w planie symbolami 1KDD, 3KDD i 4KDD oraz z istniejącej poza granicami planu drogi powiatowej (ul. Kolejowej)
b)	parkingi	potrzeby parkingowego zgodnie z § 18 ust. 3.

## § 32.

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

## § 33.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1Z</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,19 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren zieleni</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) ustala się zakaz zabudowy budynkami, b) 90% powierzchni biologicznie czynnej, c) zachowanie zadrzewień i zakrzewień
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość zabudowy do 4,0m;

## § 34.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,7965 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Tereny dróg dojazdowych</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,

		b)ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścięć linii rozgraniczających, określonych na rysunku planu
2)	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>	a)dla terenu drogi 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających 12m, b)dla terenu dróg 2KDD i 3KDD szerokość w liniach rozgraniczających 12m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, c)dla terenu drogi 4KDD szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu

**DZIAŁ III.****Przepisy końcowe.**

§ 35. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Nr XLVIII/391/14 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 20 sierpnia 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wymysłów, fragment miejscowości Marków-Towarzystwo oraz fragment miasta Mszczonów.

§ 36. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

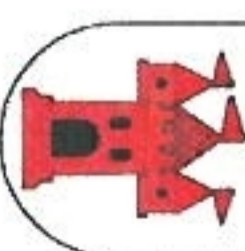
Przewodniczący Rady Miejskiej

**Łukasz Koperski**



droga kolejowa nr 12 Skiemievice-Luków  
droga powiatowa nr 4726W

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY Mszczonów OBEJMĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOSCI WYMYSŁÓW**



SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia .....r.

**OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 10 - wydzielenie w metrach
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MMW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U - tereny usług
- KDD - tereny dróg dojazdowych
- L - tereny lasów
- Z - tereny zieleni
- obszar ograniczonego zagospodarowania

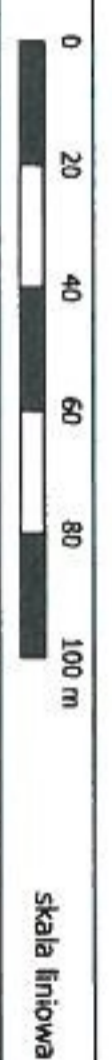
**OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

- granica strefy ograniczeń w zamieszkowaniu od obszaru kolejowego
- OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU**
- granica miejscowości
- linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu
- 10 - wydzielenie w metrach poza granicami planu

**WRYIS ZE STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY Mszczonów**



- G1 - obszar nuclei, wielofunkcyjnego w kierunku odległości linii kolejowej z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- M1 - obszar zabudowy mieszkaniowej - usługowej
- L - obszar tereny zielonych i użytku zielonych wzdłuż cieków wodnych
- C - ciek wodny
- - - granica obszaru objętego planem



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poświadczanie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego z licencją nr GK.6642.1372.2022\_1438\_P z dnia 20.10.2022r.

**PRACOWNIA URBANISTYCZNO PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE**  
kierownik pracowni: mgr inż. Jolanta Jęzuch  
projektant: mgr inż. Anna Krawczyk-Medioda



**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr LXIX/614/24  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 31 stycznia 2024 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wymysłów.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wymysłów:

**W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.**

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr LXIX/614/24  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 31 stycznia 2024 r.**

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 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 i rozbudowa 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

Łukasz Koperski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIX/614/24

Rady Miejskiej w Mszczonowie

z dnia 31 stycznia 2024 r.

Zalacznik4.gml

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