

Projekt

z dnia 12 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragmenty miejscowości Zbiroża 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.^[1]), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn.zm.^[2]) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688, z późn. zm.^[3]) 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 Zbiroża 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 Zbiroża i fragment miejscowości Marianka zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragmenty miejscowości Zbiroża 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 Zbiroża 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 ład 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 terenu 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 nie pogorszenie 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) złóż piasków -Marianka - (kopalina: piaski);
- 2) złóż piasków -Zbiroża XI - (kopalina: piaski);
- 3) złóż 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 ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, 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 niezagrażający środowisku.

Rozdział 10.

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 11.

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	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) na rysunku planu wskazano granice złoża przeznaczonego do powierzchniowej eksploatacji, wydobycie 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° ± 10°
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	- $90^0 \pm 10^0$
----	--	-------------------

§ 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.

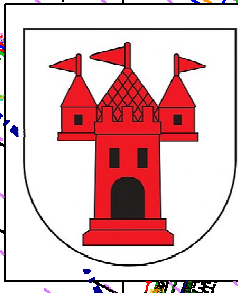
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Waldemar Suski

^[1] zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 poz. 1436

^[2] zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz 527 poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, z 2026 r. 24

^[3] zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. 527, 1543, 1668

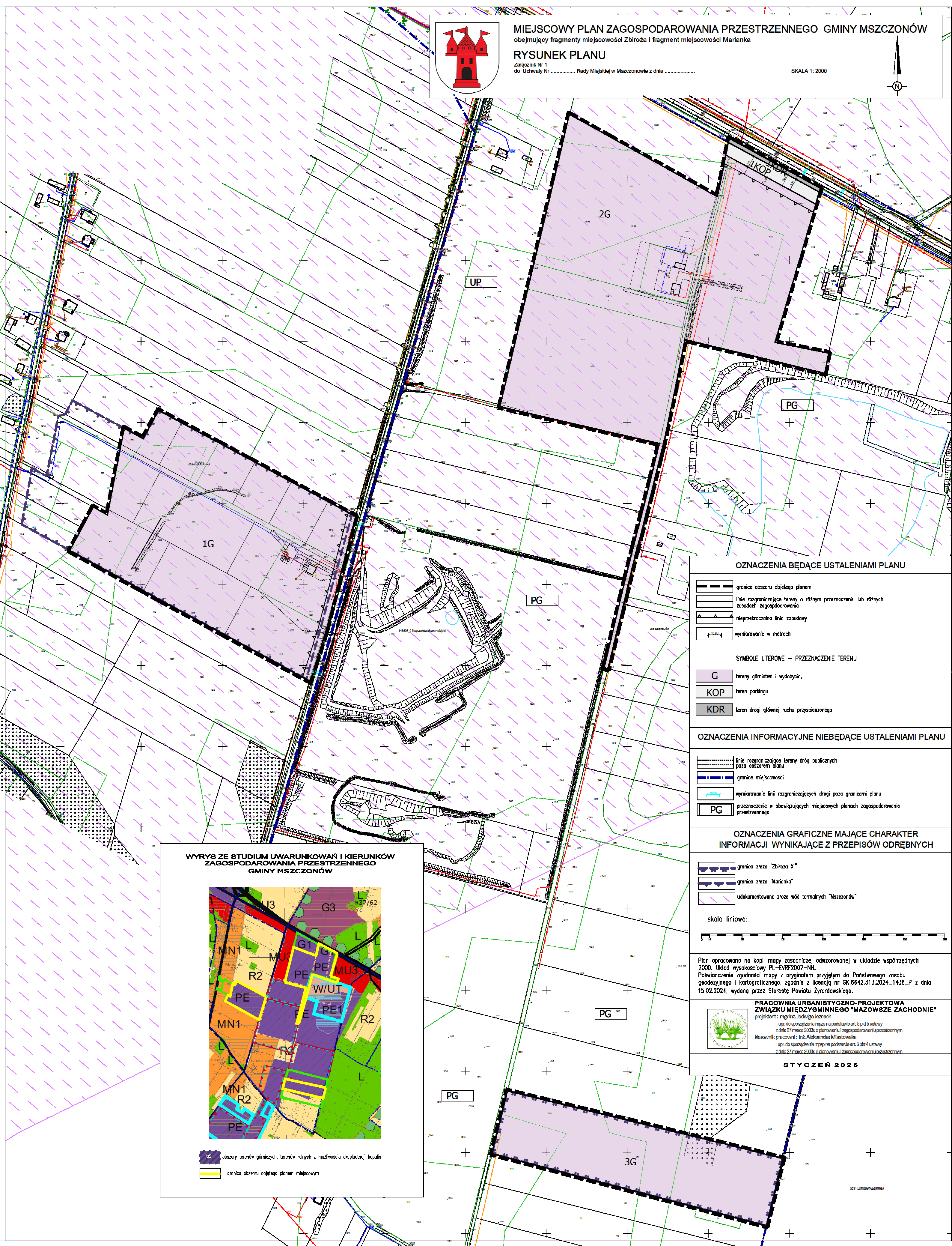
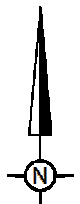


MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW
obejmujący fragmenty miejscowości Zbiroża i fragment miejscowości Marianka

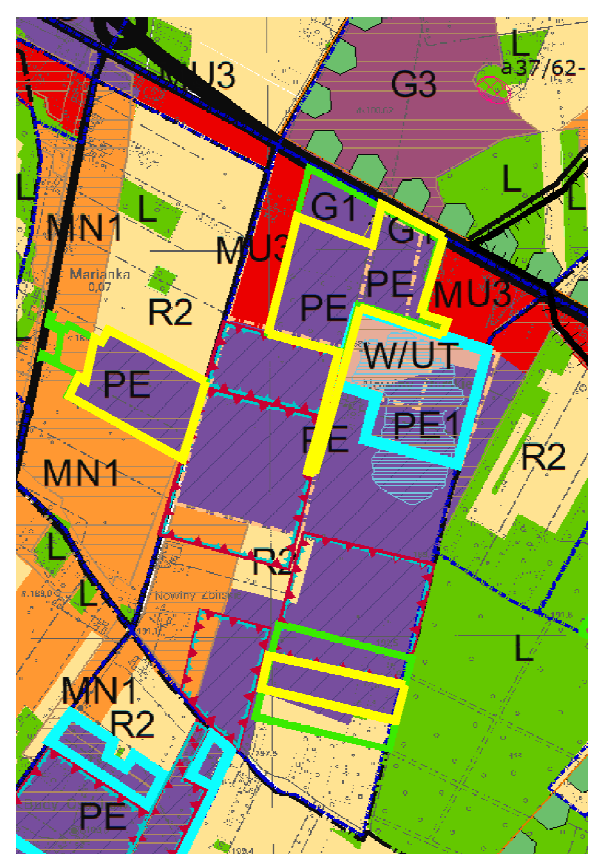
RYSUNEK PLANU

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

SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MSZCZONÓW



- obszary terenów górniczych, terenów rolnych z możliwością eksploatacji kopalin
- granica obszaru objętego planem miejscowym

OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie w metrach

SYMBOLE LITEROWE - PRZEZNACZENIE TERENU

- G tereny górnicze i wydobywcze,
- KOP teren parkingowy
- KDR teren drogi głównej ruchu przyspieszonego

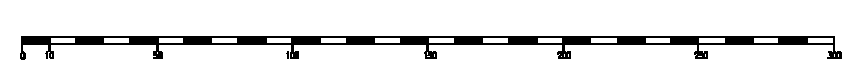
OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

- linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu
- granice miejscowości
- wymiarowanie linii rozgraniczających drogi poza granicami planu
- PG przeznaczenie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER
INFORMACJI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granica złoża "Zbiroża XI"
- granica złoża "Marianka"
- udokumentowane złoża wód termalnych "Mszczonów"

skala liniowa:



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000, Układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH.
Poświadczanie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z licencją nr GK.6642.313.2024_1438_P z dnia 15.02.2024, wydaną przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego.

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"
projektant: mgr inż. Jędrzej Jędrzej
upr. do sporządzania map na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
kierownik pracowni: inż. Aleksandra Mielosowska
upr. do sporządzania map na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

STYCZEŃ 2026

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

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

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

- budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalanym przez Radę Miejską w Mszczonowie.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Mszczonów, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ .

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie

Waldemar Suski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2026 r.

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 gminy Mszczonów obejmującego fragmenty miejscowości Zbiroża i fragment miejscowości Marianka** 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 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025r. poz. 1153, ze zm.) oraz w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze 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, ze zm.).

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 zasady 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 obejmujący fragmenty miejscowości Zbizoża i fragment miejscowości Marianka a został opracowany na podstawie:

- art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.),
- art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) 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, ze zm.),
- Uchwały Nr LXIX/615/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragmenty miejscowości Zbizoża i fragment miejscowości Marianka.

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. Granica obszaru planu pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek w miejscowości Zbizoża nr: 65/5, 65/3, 65/2, 163/1, 160/10, 163/2, 174. 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. Bliskość szlaków komunikacyjnych, w zasięgu których położony jest obszar opracowania, w tym w szczególności droga krajowa nr 50, zapewnia doskonale skomunikowanie z gminami ościennymi i dalej położonymi większymi ośrodkami. Najbliższe większe jednostki osadnicze w regionie oddalone

są: centrum miasta Mszczonów – 6,5km, Błonie – 35 km, Rawa Mazowiecka – 40 km, Warszawa – 55 km.

Obszar opracowania zlokalizowany jest na terenie wiejskim, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów czynnej wielkopowierzchniowej eksploatacji odkrywkowej piasków i żwirów ze złóż. Obsługę komunikacyjną zapewnia układ istniejących dróg publicznych – ul. Żwirowa i ul. Sosnowa, które drogą krajową nr 50 połączone są z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Teren znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej i teleinformatycznej, obszar zlokalizowany w obrębie Marianka ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej.

Na obszarze opracowania dominują piaski pyłowe, z domieszką żwirów, zwietrzelinowe (eluwialne) na glinach zwałowych, powstałe podczas wietrzenia i rozmywania osadów w warunkach peryglacialnych. W części skrajnie zachodniej rozpoznano również piaski i żwiry wodnolodowcowe Zlodowacenia Warty. Są to dobrze przemyte piaszczysto-żwirowe osady serii wodnolodowcowej. Natomiast część północna obszaru zlokalizowanego w Zbierzynie to obszar występowania osadów lodowcowych (morenowych, glacialnych) Zlodowacenia Warty. Występujące tu gliny zwałowe są piaszczyste, rzadziej mułkowe, o barwie żółto-brązowej w stropie, niżej szaro-brązowej, wykazujące duży stopień zwietrzenia (brak rozproszonych węglanów, brak wapieni w składzie petrograficznym).

W zasięgu obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym znajdują się udokumentowane złoża kopalin – należą do nich złoża piasków KN 20651 -Marianka; złoża piasków KN 20569 -Zbierzyna XI.

W projekcie planu przewidziano następujące przeznaczenie terenów: G – tereny górnictwa i wydobywania; KOP – teren parkingowy; KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

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, na tablicy ogłoszeń u sołtysów, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie.

Konsultacje społeczne były prowadzone **od 27.01.2026 r. do 06.03.2026 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 21.01.2026 r. poprzez:

- publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w tygodniku „Życie Żyrardowa” z dnia 27.01.2026 r.,
- zamieszczenie ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej: <https://www.bip.mszczonow.pl/731,konsultacje-spoeczne>,
- zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mszczonowie,

— zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń u sołtysów.

Konsultacje prowadzone były w następujących formach:

1. zbieranie uwag do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko w terminie od 27.01.2026 r. do 06.03.2026 r.(włącznie),
2. spotkanie otwarte z udziałem projektanta planu zorganizowane w dniu 17.02.2026 r. w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, pokój nr 13 (sala konferencyjna) o godz. 16.30,
3. dyżur projektanta, w dniu 19.02.2026 r. w godz. od 16.00 do 17.00 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:

17.02.2026 r. odbyło się spotkanie otwarte, na które zgłosiło się 4 interesariuszy.

W dyżurze projektanta, który odbył się 19.02.2026 r. wziął udział 1 interesariusz.

W dniach od 27.01.2026 r. do 06.03.2026 r. 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 wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości oraz w miarę bez konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych przeznaczenia terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu i terenów sąsiednich.

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 obszarze opracowania dotyczącym działek o numerach ew. 65/5, 65/3, 65/2, 163/1, 160/10, 163/2, 174 położonych w miejscowości Zbiroża obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XIV/94/07 z dnia 10 października 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 24.12.2007 r., Nr 266, poz. 9170), zgodnie z którym ww. działki przeznaczone są pod: U,P – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; R – tereny rolne; ZL – tereny lasów; ZLd – tereny przeznaczone do zalesień. Na terenie działek o nr ew. 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 położonych w miejscowości Marianka nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Projekt planu jest 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. Zgodnie z ustaleniami studium obszar opracowania znajduje się w strefie PE – obszar tej strefy obejmuje tereny eksploatacji kopalin, na których prowadzone jest lub planowane będzie wydobywanie zasobów złóż kopalin. Strefa ta obejmuje tereny, na których eksploatacja została już zakończona i trwa ich rekultywacja oraz tereny występowania surowców mineralnych jeszcze nie eksploatowanych.

Pismem z dnia 17 grudnia 2025 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne 2,9900ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w obrębie ewidencyjnym Żbieroza w gminie Mszczonów.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z polityką gminy ustaloną w 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.).

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.

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 są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów. Podobnie napływ nowych przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.

Sporządziła:

Michalina Ochal