

ZN.0723.3.2026.SM.SM



URZĄD GMINY ŻABIA WOLA
ŻABIA WOLA GŁÓWNA 3
96-321 ŻABIA WOLA PL



Mszczonów, 2 marca 2026 r.

ZN.0723.3.2026.SM

Protokół **z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistycznej i Architektonicznej** **w Mszczonowie**

Temat - projekt miejscowego planu zagospodarowania gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Stara Bukówka.

Po zapoznaniu się z przedstawionym projektem, członkowie komisji zgłaszają poniższe uwagi:

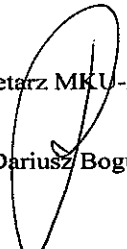
- 1) Opis granic projektu planu oparty jest na numerach działek ewidencyjnych, wymienionych w §2. Taki zapis jest nieracjonalny wobec faktu możliwości podziału tych działek i zmiany ich numeracji, co prowadzi do braku możliwości ustalenia w przyszłości granic planu.
- 2) Definicja „linii zabudowy” nie odpowiada ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu; wg. art. 15 ust. 1 pkt 6) w planie określa się „linię zabudowy”, a nie „nieprzekraczalną linię zabudowy”. Zgodnie z pojęciem użytym w ustawie właściwe byłoby stosować definicję „linia zabudowy nieprzekraczalna”. Ponadto wskazane jest ujednoczenie treści co do używanego pojęcia linii zabudowy. W części projektu planu poświęconej definicjom pojęć określono pojęcie „nieprzekraczalna linia zabudowy”, Tymczasem w części testowej poświęconej zasadom ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono zasady ustalania linii zabudowy (§8), a nie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 3) Członkowie komisji wnioskują o ponowną analizę definicji przeznaczenia terenu (§5 pkt 7)). Wskazaniem jest aby przeznaczenie dominujące dotyczyło działki budowlanej a nie terenu, który obejmuje szereg działek budowlanych. Zapis zawarty obecnie w projekcie planu może prowadzić do nierównego traktowania właścicieli poszczególnych działek w obrębie terenu funkcjonalnego.
- 4) Członkowie komisji wnioskują o zmianę treści oraz redakcji §8. Proponuje się przeniesienie punktu 1) i 3) do odrębnego paragrafu. Powodem jest fakt, że treść obecnego §8 pkt 1) oraz pkt 3) z całą pewnością nie stanowią zasady ustalania linii zabudowy. Natomiast, w znacznym stopniu stanowią szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu czyli odpowiadają treści §4 pkt 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury z 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego.
- 5) W opinii członków komisji stosowanie zapisów §9 nie odpowiadają wymaganiom §4 pkt 7) ww Rozporządzenia. W związku z tym, proponuje się dostosować tę treść do wymagań wskazanego przepisu powszechni obowiązującego prawa. Obecne zapisy, w szczególności pkt 2) i 3) nie powinny być umieszczane w paragrafie ustalającym zasady kształtowania zabudowy.
- 6) członkowie komisji zwracają uwagę, że treść §14 pkt 1) nie ma związku z tytułem rozdziału 4. Proponuje się aby ustalenia zasad kształtowania krajobrazu – jeśli muszą być w tym projekcie stanowione odpowiadały wymaganiom §4 pkt 4) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury z 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego. Ponadto, z uwagi na specyfikę przeznaczenia dominującego w obszarze projektu planu (produkcja, usługi) warto przeanalizować czy ustalenia w tym zakresie są konieczne jako ustalenia ogólne, czy nie powinny występować w części dotyczącej poszczególnych terenów.
- 7) Członkowie komisji wnioskują o uzupełnienie treści §15 pkt 2 o wskazanie, że jego treść dotyczy projektów scalenia i podziału realizowanego na wnioski określony w przepisach odrębnych (t.j. w ustawie o gospodarce nieruchomościami).

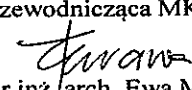
- 8) Członkowie komisji po raz kolejny zwracają uwagę na wprowadzanie do tekstu projektu planu zapisów nie mających podstaw prawnych, a dotyczących szerokości dróg wewnętrznych (§18 pkt 3), 4) i 5)). O szerokości takich dróg (ich przekroju) może decydować wyłącznie właściciel oraz wyposażenie pasa drogowego w elementy tego obiektu budowlanego (w postaci jezdni i jej szerokości, pasa pieszo-jezdnego i jego szerokości, odwodnienia oraz innych sieci uzbrojenia jaki zostanie przewidziany na etapie realizacji drogi wewnętrznej). Fakt ten wynika bezpośrednio z treści ustawy o drogach i przepisów wykonawczych do tej ustawy. Przepisy określające przekroje drogowe tam ustalone dotyczą wyłącznie dróg publicznych (a takimi nie są drogi wewnętrzne). Ponadto szerokości dróg (publicznych) wskazane w tych przepisach prawa nawet jeśli są określane wartościami, to uzależniają je od lokalnych uwarunkowań, których ocena należy wyłącznie do uprawnionego projektanta oraz założonej klasy technicznej drogi czyli od inwestora. W przypadku dróg wewnętrznych odnoszących się do obszaru projektu planu inwestorem nie jest samorząd gminny (brak nieruchomości gminnych). Zatem nie jest uprawnione, aby Rada Gminy, poprzez ustalanie prawa miejscowego określała przekroje dróg wewnętrznych (brak kompetencji Rady Gminy w tym zakresie). Szczególnie złym rozwiązaniem jest wskazywanie różnych parametrów jakie mają spełniać elementy pasa drogowego.
- 9) W opinii członków komisji dopuszczenie realizacji szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości oraz lokalnych systemów oczyszczanie (szczególnie indywidualnych) winno być warunkowane brakiem możliwości podłączenia projektowanych budowli do tychże sieci. Jest to także wymóg określony na poziomie przepisów odrębnych (rozporządzenia w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Tymczasem obecny zapis §21 pkt 2 umożliwi realizację wspomnianych urządzeń niezależnie od istnienia sieci kanalizacji.
- 10) W opinii członków komisji nie należy stosować zapisu o ustaleniu stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 0%. Taki zapis jest sprzeczny z ustawą, która nakazuje ustalenie stawki. Tymczasem stawka 0% de facto jest nie ustaleniem. Orzeczenia sądów administracyjnych w tym zakresie stanowią o tym fakcie. W opinii członków komisji możliwe jest nieustalenie tej stawki dla terenów, w których zostanie wykazane, że znajdujące się w ich granicach nieruchomości nie będą mieć wzrostu wartości wynikającego z treści planu miejscowego.
- 11) W opinii członków komisji wskazana jest ponowna analiza ustalenia przebiegu linii zabudowy. Usytuowanie zabudowy wzdłuż ulic jest szczególnie ważnym elementem dbałości o ład przestrzenny. Z uwagi na to budynku winny być sytuowane w zbliżonej odległości od ulic, Tymczasem w przypadku omawianego projektu planu linia zabudowy ustalona jest w sposób, któremu trudno jest przypisać jakiegokolwiek racjonalne zasady. Częściowo linia ta ustalona jest na kilku działkach w sposób tworzący na tychże działkach „uskoki”. Wprowadzi to znaczne utrudnienia w kształtowaniu funkcji w budynkach. Z kolei na różnych działkach linia zabudowy została ustalona w sposób, który „przecina” budynki, na niektórych zaś budynki istniejące znajdują się w pasie terenu, na którym istniejąca zabudowa w całości ma być zlikwidowana (poprzez decyzje właścicieli). Takie rozwiązanie ani nie zapewnia ład przestrzenny, ani go nie kształtuje, lecz wprowadza nieuzasadnione ograniczenia dla właścicieli przy zabudowie poszczególnych działek.
- 12) Członkowie komisji wnioskują aby w zasadach kształtowania zabudowy określić kształty dachów i przypisane im spadki w sposób uwzględniający fakt, że dach jest „piątą” elewacją, która w sposób bardzo istotny wpływa na odbiór ład przestrzenny. Stąd przyjęta w projekcie planu różnorodność lokalizacji budynków, ich funkcje czy też możliwość realizacji dachów jednospadowych, wskazują w opinii członków komisji, że ustalenie jedyne kryterium jakie mają spełniać dachy tj. kąt nachylenia ich połączy do 45⁰ nie zapewni zachowania ład przestrzenny.
- 13) Członkowie komisji wnioskują o przeanalizowanie zasadności ewentualne wprowadzenie korekt dotyczących miejsc postojowych poprzez dodanie zapisu, że minimalna liczba miejsc

postojowych winna być określona dla każdej ze wskazanych funkcji z dopiskiem „lecz nie mniej niż dwa”. Obecny zapis wskazuje, że niewielkie powierzchniowo budynki lub powierzchni wskazanych funkcji w budynkach mogą powstać bez konieczności realizacji miejsc postojowych. Tymczasem, wszystkie budynki lub ich części o wyodrębnionych funkcjach wymagają takich miejsc choćby z uwagi na potrzeby pracowników.

- 14) Członkowie komisji proponują, aby określić dopuszczalność przykrycia/kanalizowania rowów warunkiem, by kanał zastępujący rów mieć średnicę zapewniającą przepustowość likwidowanego rowu. Ustalenie takie zagwarantuje, że na długości rowu nie powstaną ograniczenia w przepływie, a w konsekwencji niekorzystne zmiany stosunków wodnych.
- 15) Członkowie komisji proponują wskazanie w projekcie planu możliwość umieszczania linii energetycznych pod powierzchnią ziemi, z jednoczesnym wskazaniem, że ustalenia ograniczające zagospodarowanie części terenów, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku projektu planu strefach ochronnych przestają obowiązywać z chwilą umieszczenia tych linii pod powierzchnią ziemi (skablowania).
- 16) Wskazana jest korekta ustaleń §17 pkt 3 poprzez określenie rodzaju gazociągu oraz szerokości strefy ochronnej wprowadzającej ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.
- 17) Członkowie komisji wnoszą o analizę opracowanego tekstu i wyeliminowanie treści, które nie są możliwe do wyegzekwowania w fazie uzyskania pozwolenia na budowę, czy oddania do użytku. Dotyczy to np. ustaleń §29 ust 2 pkt 1.
- 18) Członkowie komisji proponują, aby ustalenia § 33 dotyczyły także budowli i urządzeń wodnych.
- 19) Wskazana jest korekta redakcyjna eliminująca omyłki w tekście projektu planu. Np w §34 ust 2 pkt 2 ustala się strefy zgodne z ustaleniami §16, gdy tymczasem we wskazanym miejscu nie ma takiej jednostki redakcyjnej.

Jednocześnie członkowie komisji pozytywnie opiniują przedstawiony projekt planu z wnioskiem wprowadzenia zmian wynikających z analizy przedstawionych uwag.

Sekretarz MKU-A

mgr inż. Dariusz Boguszewski

Przewodnicząca MKU-A

mgr inż. arch. Ewa Murawska