

ZN.0723.25.2026.SM

Mszczonów, 8 maja 2026 r.

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

Temat: Projekt miejscowego planu zagospodarowania gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Musuły (obszar XIIe).

- Po zapoznaniu się z przedstawionym projektem, członkowie komisji zgłaszają poniższe uwagi:
- 1) Opis granic opracowania projektu planu oparty jest m.in. na numerach działek ewidencyjnych, co jest nieracjonalne wobec faktu możliwości podziału działek i w konsekwencji 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. W projekcie brakuje też definicji pojęcia linii zabudowy nieprzekraczalnej dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy.
 - 3) Członkowie komisji wnoszą o ponowną analizę definicji dotyczących przeznaczenia terenu (§5 pkt 6), 7) i 8)). Wskazaniem jest aby przeznaczenie dotyczyło działki budowlanej a nie terenu lub obszaru, które obejmują szereg działek budowlanych. W obecnej sytuacji przeznaczenie uzupełniające czy też dopuszczalne może być realizowane jako jedyne i wykorzystując wszystkie, maksymalne wskaźniki zabudowy na jednej bądź kilku działkach budowlanych, co może ograniczać możliwości zagospodarowania terenów przez inwestorów, którzy w późniejszym czasie zdecydują się na realizację zabudowy, gdyż jedynym warunkiem będzie, aby przeznaczenie to stanowiło mniejszość w całym terenie lub obszarze planu miejscowego.
 - 4) W treści §8 proponuje się rozszerzenie katalogu wyłączeń stosowania „linii zabudowy nieprzekraczalnej” m.in. o schody, pochylnie podjazdów dla osób z dysfunkcjami ruchu.
 - 5) W opinii członków komisji stosowanie zapisów, w treści §8 o kolorystyce w podany sposób jest daleko nieprecyzyjny, i który to zapis mógłby być stosowany wyłącznie w sytuacji, jeśli w sąsiednich planach takie ograniczenia ustalono oraz jest to uzasadnione analizą uwarunkowań kolorystyki dachów w gminie. Ponadto, określenie, że dopuszcza się odcienie tak różnych barw (bez wskazania stopnia chromatyczności) wskazuje, że nie osiągnięty będzie cel, którym - jak można się domyślać jest dbałość o stosowanie barw na różnych budynkach, które wzajemnie nie będą stwarzać dysharmonii w ich odbiorze.
 - 6) 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 4), 5) i 6)). 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 publicznych 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 określone

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 w zależności od ilości obsługiwanych działek.

- 7) Członkowie komisji wnioskuje, 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 przestrzennego. Stąd przyjęta w projekcie planu różnorodność lokalizacji budynków, ich funkcje czy też możliwość realizacji dachów jednospadowych, wskazują w opinii członków komisji, że ustalenie jedynego kryterium jakie mają spełniać dachy tj. kąt nachylenia ich połąci do 45° nie zapewni zachowania ład przestrzennego.
- 8) Członkowie komisji wnioskuje 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”. Obecne zapisy dotyczące części funkcji budynków, dla których ustalono wymogi wskazuje, że niewielkie powierzchniowo budynki lub powierzchni dopuszczonych funkcji w budynkach mogą powstać bez konieczności realizacji miejsc postojowych.
- 9) Członkowie komisji wnioskuje, aby ustalając minimalną powierzchnię działki budowlanej dopuścić możliwość wydzielania działki niezależnie od jej powierzchni, jeśli będzie ona wydzielana na powiększenie działki bezpośrednio przyległej do działki dzielonej lub w celu regulacji wynikającej z podziału dostosowującego stan geodezyjny do granic linii rozgraniczających ustalonych w projekcie planu. Obecny zapis uniemożliwia takie regulacje, które są często niezbędne do przeprowadzenia, a będą niemożliwe w procedurze administracyjnej.
- 10) Członkowie komisji wnioskuje, aby raz jeszcze przeanalizować treść projektu planu w celu eliminacji nieścisłości stylistycznych. Powodują one, że część treści ustaleń ogólnych jest niespójna z ustaleniami szczegółowymi.

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