

Mszczonów, 12 czerwiec 2026 r.

Protokół
z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistycznej i Architektonicznej
w Mszczonowie

Temat: Projekt miejscowego planu zagospodarowania gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Żabia Wola.

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

- 1) Członkowie komisji wnioskują o powtórny analizę ustalania przeznaczenia terenu w planie miejscowym jako teren produkcji. Wielkość tego terenu jest bardzo mała co wskazuje, że ewentualna działalność produkcyjna z natury zajmująca znaczne powierzchnie bezpośredniej produkcji, magazynów, dojazdów i dojeżdżających oraz miejsc postoju pojazdów będzie lokowana bardzo blisko granic działek zabudowy mieszkaniowej. Zagrożeniem dla ładu przestrzennego i stanu środowiska mogą stanowić chociażby drogi wewnętrzne pomiędzy linia zabudowy i granicami tych działek. Sytuacja taka będzie generowała konflikty sąsiedzkie. Być może, teren ten winien mieć przeznaczenie wyłącznie usługowe, magazynowe, z zakazem realizacji dróg wewnętrznych pomiędzy granicami z działkami zabudowy mieszkaniowej, a budynkami na terenach objętych projektem planu. Jednocześnie wskazuje się na ograniczenie produkcji i usług z wykorzystaniem urządzeń technicznych umieszczanych poza budynkami (np. rozdrabniarki gruzu, strzępiarki złomu itp.) będących źródłem hałasu i pyłów.
- 2) Opis granic opracowania projektu planu oparty jest m.in. na numerach działek ewidencyjnych. Taki zapis jest nieracjonalny wobec faktu możliwości podziału działek i w konsekwencji braku możliwości ustalenia w przyszłości granic opracowania planu.
- 3) 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 ujednolicenie 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;.
- 4) Członkowie komisji wnioskują o ponowną analizę definicji dotyczących przeznaczenia terenu (§5 pkt 6), 7)). Wskazano, że 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. Jedynym warunkiem będzie, aby przeznaczenie to stanowiło mniejszość w całym terenie lub obszarze planu miejscowego.
- 5) W opinii członków komisji stosowanie zapisów, w treści §9 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 będzie osiągnięty cel, którym - jak można się domyślać jest dbałość o stosowanie barw na różnych budynkach, które wzajemnie nie będą stanowić kakofonii w ich odbiorze.
- 6) Członkowie komisji wnioskują, aby treść poszczególnych paragrafów odpowiadała ich tytułom. Obecnie np. treść §9 pkt 2), 3) i 4) nie mają nic wspólnego z tytułem tego paragrafu.

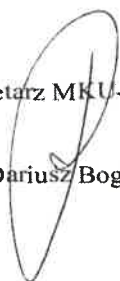
Ustalona tam kolorystyka dachów, potrzeba dostępności budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami nie mają nic wspólnego z kształtowaniem zabudowy. Pierwsze z tych ustaleń można zaliczyć do zachowania ładu przestrzennego (w zakresie estetyki), drugie jest wyłącznie powieleniem obowiązków wynikających z przepisów odrębnych i jako taki nie powinien być wskazywany w planie miejscowym.

- 7) Członkowie komisji wnioskują o przeanalizowanie zapisów projektu planu w §16 pkt. wobec treści rysunku. W tekście wskazano, że obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez drogę serwisową klasy zbiorczej (wzdłuż dogi krajowej). Tymczasem zgodnie z przepisami odnoszącymi się do treści planu miejscowego, w planie wskazuje się kategorie i klasy techniczne dróg. Droga serwisowa nie jest żadną z nich.
- 8) Członkowie komisji wnioskują o uzupełnienie zapisów §15, dotyczących zasad scalania i podziałów nieruchomości poprzez uzupełnienie zapisu o stwierdzenie, iż dotyczą one scalenia i podziałów realizowanych na wniosek;.
- 9) W projekcie planu wskazuje się OZE jako źródło zaopatrywania w energię. Jednak nie wskazuje się mocy instalacji. Może to spowodować problemy (protesty) przy realizacji przez inwestorów instalacji OZE o mocy 1MW.
- 10) Członkowie komisji wnioskują, aby w zasadach kształtowania zabudowy określić kształty dachów i przypisać im spadki w sposób uwzględniający fakt, że dach jest „piątą” elewacją, która w sposób bardzo istotny wpływa na odbiór ładu przestrzennego. 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 połaci do 45^0 nie zapewni zachowania ładu przestrzennego.
- 11) Członkowie komisji wnioskują, aby ustalając minimalną powierzchnię działki budowlanej dopuścić możliwość wydzielenia 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.

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

