

ZN.0723.29.2026.SM

Mszczonów, 29 maja 2026 r.

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

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. Taki zapis jest nieracjonalny wobec faktu możliwości podziału działek i w konsekwencji braku możliwości ustalenia w przyszłości granic opracowania 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 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.
- 3) Członkowie komisji wnioskują 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 wykorzystujące 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.
- 4) 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 osiągnięty będzie cel, którym - jak można się domyślać jest dbałość o stosowanie barw na różnych budynkach, które wzajemnie nie będą stanowić kakofonii w ich odbiorze.
- 5) Członkowie komisji wnioskują aby treść poszczególnych paragrafów odpowiadała ich tytułom. Obecnie np. treść §9 zupełnie 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.
- 6) W opinii członków komisji zapis projektu planu ujęty w §12 pkt. 1 spowoduje odmowę administracji wydania zgody na wycięcia jakichkolwiek drzew w obszarze projektu planu. Powodem będzie treść tego paragrafu, w związku z nieokreśleniem na rysunku planu zadrzewień, których treść ta dotyczy. Działanie takie wydaje się wymagać ponownej analizy co do zasadności utrzymania tej formy zapisów tekstowych i oznaczeń graficznych.
- 7) Członkowie komisji wnioskują o likwidację zapisów, których ani administracja budowlana ani nadzór budowlany nie będzie w stanie wyegzekwować (§14 pkt. Pkt. 2), 3)). Alternatywą jest wprowadzenie kryteriów oceny „zieleni wysokiej”, „parametrów wskazujących kiedy elementy i wystrój budynków” są jednorodne.
- 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)). 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-jezdni 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 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.

- 9) 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 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 jedynego kryterium jakie mają spełniać dachy tj. kąt nachylenia ich połaci do 45° nie zapewni zachowania ładu przestrzennego.
- 10) Członkowie komisji wnioskują o przeanalizowanie zasadności i 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 powierzchnie wskazanych funkcji w budynkach mogą powstać bez konieczności realizacji miejsc postojowych.
- 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 przebiegu linii rozgraniczających ustalonych w planie. Obecny zapis uniemożliwia takie regulacje, które są często niezbędne do przeprowadzenia, a będą niemożliwe w procedurze administracyjnej.
- 12) Członkowie komisji wnioskują o likwidację zapisu umożliwiającego lokalizację infrastruktury technicznej w linii rozgraniczającej. Takie sytuowanie ogranicza możliwość realizacji ogrodzeń, które muszą zachować minimalne odległości od sieci infrastruktury technicznej.
- 13) Członkowie komisji wnioskują by rozważyć dopuszczenie w terenie RW możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Zabudowa taka może być wskazana dla pracowników lub zarządców obiektów z uwagi na znaczącą wielkość gospodarstwa.
- 14) Członkowie komisji wnoszą o ponowną analizę treści §11 pkt 6, który warto odnieść do działki budowlanej.

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