

ZN.0723.27.2026.SM

Mszczonów, 18 maja 2026 r.

Protokół
z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistycznej i Architektonicznej
w Mszczonowie

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

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

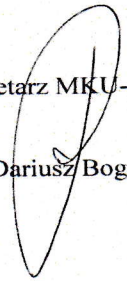
- 1) Definicja „linii zabudowy” nie odpowiada ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu; wg. art. 15 ust. 1 pkt 6) w planie określa się „linię zabudowy”, a nie „nieprzekraczalną linię zabudowy”. Zgodnie z pojęciem użytym w ustawie właściwe byłoby stosować definicję „linia zabudowy nieprzekraczalna”. Ponadto, wskazanym było by wprowadzić definicję „przepisów odrębnych”, na które powołują się autorzy w tekście projektu planu.
- 2) Członkowie komisji wnioskują o ponowną analizę definicji dotyczących przeznaczenia terenu. Wskazanym jest, aby przeznaczenie dotyczyło działki budowlanej, a nie terenu lub obszaru, które obejmują szereg działek budowlanych.
- 3) Należy w sposób jednoznaczny określić pojęcie „drobna wytwórczość”, które bardzo nieprecyzyjnie opisano w §5.
- 4) Członkowie komisji postulują aby w treści projektu planu ustalenia związane były z tytułami rozdziałów. Obecnie zapis §8 w żaden sposób nie spełnia tego kryterium.
- 5) W treści projektu planu wskazującej na odstępstwa stosowania linii zabudowy proponuje się analizę treści tj. czy maksymalny wymiar pilastra (1,5 m) będzie faktycznie uzasadniony.
- 6) Członkowie komisji wnioskują o uzupełnienie zapisów, dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości poprzez uzupełnienie, że zasady te dotyczą także scalenia i podziału realizowanych na wniosek.
- 7) W opinii członków komisji stosowanie zapisów o kolorystyce w podany sposób jest daleko nieprecyzyjne, i który to zapis mógłby być stosowany wyłącznie w sytuacji - jeśli w planach dot. sąsiednich terenów takie ograniczenia ustalono by a ponadto – było by 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 wrażenia chaosu w ich odbiorze.
- 8) Członkowie komisji po raz kolejny zwracają uwagę na wprowadzanie do tekstu projektu planu zapisów nie mających podstaw prawnych, a dotyczących szerokości dróg wewnętrznych (§19). 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 dotyczącą 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) 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 jedyne go kryterium jakie mają spełniać dachy tj. kąt nachylenia ich połaci do 45^0 nie zapewni zachowania ładu przestrzennego.
- 10) Członkowie komisji wnioskują, 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.
- 11) Członkowie komisji zwracają uwagę, że wprowadzenie granic stawów liniami rozgraniczającymi skutkuje brakiem możliwości ich rozbudowy lub zmiany układu brzegowego, który wkraczałby na tereny sąsiednie. Przeprowadzenia takiej inwestycji będzie wymagało zmiany planu miejscowego. Jest to sytuacja niewłaściwa, której można zapobiec poprzez „włączenie” stawów do terenu sąsiedniego ustalając przy tym przeznaczenie uzupełniające – wody stojące.
- 12) Członkowie komisji wnioskują o zmianę redakcji zapisów §10 pkt 6. Obecny zapis nasuwa wątpliwości co do zgodności z przepisami odrębnymi – prawa wodnego. Zapis sugeruje bowiem możliwość zmian kierunku spływu wód na poszczególnych działkach oraz inny sposób ich spływu niż naturalny na działki sąsiednie.
- 13) Członkowie komisji wnioskują o ograniczenie zakazu zabudowy na terenach lasów poprzez wyłączenie tylko budynków, a pozostawienia innych budowli. Intencją jest, aby umożliwić realizację np. parkingów, tras turystycznych, punktów rekreacji i wypoczynku wraz z wiatami i innymi elementami małej architektury oraz towarzyszących im elementom infrastruktury technicznej w zakresie zgodnym z ustawą o lasach.

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

