

ZN.0723.12.2026.SM

Mszczonów, 10 kwietnia 2026 r.

Protokół
z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistycznej i Architektonicznej
w Mszczonowie

Temat - projekt miejscowego planu zagospodarowania miasta Mszczonowa.

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

- 1) Opis granic opracowania projektu planu oparty jest na numerze działki ewidencyjnej (90/13). Taki zapis jest nieracjonalny wobec faktu możliwości podziału działki i w konsekwencji braku możliwości ustalenia w przyszłości granic obszaru 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 (§9), a nie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 3) Członkowie komisji wnioskują o ponowną analizę definicji przeznaczenia terenu (§5 pkt 6)). Wskazano jest, aby przeznaczenie dominujące dotyczyło działki budowlanej a nie terenu, który obejmuje szereg działek budowlanych.
- 4) W opinii członków komisji brak jest uzasadnienia dla istnienia obecnego brzmienia §6. Obecna treść nie jest ustaleniem (nakazem, zakazem, dopuszczeniem) a informacją, która nie powinna mieć miejsca w przepisach prawa – jeśli nie stanowi definicji nowego pojęcia. Podobna sytuacja ma miejsce w §17 ust. 1.
- 5) Członkowie komisji wnioskują o zmianę treści oraz redakcji §9. Proponuje się przeniesienie punktu 1) i 3) do odrębnego paragrafu. Powodem jest fakt, że treść obecnego §9 pkt 1) oraz pkt 3) z całą pewnością nie stanowią zasad 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 (Dz.U. z 2021 r. poz.2404).
- 6) W opinii członków komisji stosowanie zapisów §10 nie odpowiadają wymaganiom §4 pkt 7) ww. Rozporządzenia. W związku z tym, proponuje się dostosować tę treść do wymagań wskazanego przepisu powszechnie obowiązującego prawa. Obecne zapisy, w szczególności pkt 2) nie powinny być umieszczane w paragrafie ustalającym zasady kształtowania zabudowy.
- 7) Członkowie komisji zwracają uwagę, że treść §14 pkt 1) nie ma związku z tytułem tego paragrafu i rozdziału. Proponuje się aby ustalenia zasad ochrony krajobrazu – jeśli muszą być w tym projekcie ustanowione - odpowiadały wymaganiom §4 pkt 4) ww. 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 konkretnego terenu.
- 8) Wskazano jest skorygowanie treści §17 ust. 2 i §4 ust. 2 pkt 3 w sposób gwarantujący spójność ich zapisów.
- 9) Członkowie komisji wnioskują o uzupełnienie treści §18 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).
- 10) Członkowie komisji po raz kolejny zwracają uwagę na wprowadzanie do tekstu projektu planu zapisów nie mających podstaw prawnych, a dotyczących szerokości dróg wewnętrznych (§19 pkt 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 w odniesieniu do ilości obsługiwanych działek, zwłaszcza, gdy ilość takich działek może się zmienić.

- 11) 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.
- 12) 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”. 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. Tymczasem, wszystkie budynki lub ich części o wyodrębnionych funkcjach wymagają takich miejsc choćby z uwagi na potrzeby pracowników.
- 13) Członkowie komisji wnioskują o ponowne przeanalizowanie przeznaczenia terenu lub ustaleń w zakresie sposobu zabudowy i zagospodarowania. Analiza ta winna dotyczyć części terenu, na którym wskazano udokumentowane złoża kopalin. W opinii członków komisji właściwym jest wyłączenie tego fragmentu terenu i przypisanie mu odrębnego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania w celu ochrony zasobów naturalnych poprzez np. ograniczanie możliwości zabudowy. Alternatywą byłoby wyłączenie tej części terenu z możliwości budowy obiektów budowlanych (ewentualnie dopuszczenie tymczasowych budynków) wskazując ten teren do zagospodarowania zielenią lub parkingami służącymi pozostałej zabudowie w obszarze objętym planem.
- 14) W opinii członków komisji można i wskazanym jest rezygnacja z zapisów §30 ust. 12 pkt 1 jako treści, której nie można zweryfikować ani wyegzekwować w trakcie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę (brak kryteriów umożliwiających ocenę zgodności planu z przyszłym projektem budowlanym jak też zakresem projektu budowlanego, jaki wynika z przepisów odrębnych).

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