

ZN.0723.13.2026.SM

Mszczonów, 10 kwietnia 2026 r.

Protokół
z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistycznej i Architektonicznej
w Mszczonowie

Temat - projekt miejscowego planu zagospodarowania gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Grabce Józefpolskie.

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

- 1) Opis granic opracowania projektu planu oparty jest na numerach działek ewidencyjnych opisanych w paragrafie 2 pkt 2). Taki zapis jest nieracjonalny wobec faktu możliwości podziału działek i w konsekwencji braku możliwości ustalenia w przyszłości granic opracowania projektu 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) 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).
- 5) 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 powszechni obowiązującego prawa. Obecne zapisy, w szczególności pkt 2) nie powinny być umieszczane w paragrafie ustalającym zasady kształtowania zabudowy.
- 6) 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 stanowione odpowiadały wymaganiom §4 pkt 4) 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 ustaleń dot. terenów.
- 7) Członkowie komisji wnioskują o uzupełnienie treści §17 pkt 2 o wskazanie, że jego treść dotyczy projektów scalenia i podziału realizowanego na wniosek określony w przepisach odrębnych (t.j. w ustawie o gospodarce nieruchomościami).
- 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

pkt 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 pieszojezdnego 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 40° nie zapewni zachowania ładu przestrzennego.
- 10) 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 te 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.
- 11) Członkowie komisji proponują ponowną analizę warunków zabudowy i zagospodarowania jakie wskazano w projekcie planu, w kontekście bardzo dużej różnicy poziomów terenu objętego projektem planu (blisko 7,0 m). Sytuacja taka będzie wymagać znaczącej ingerencji w niwelację terenu, szczególnie, że mowa jest tu o zabudowie budynkami magazynowymi i produkcyjnymi. Jednocześnie, tak znaczne niwelacje terenu nie pozostaną bez wpływu na spływ wód powierzchniowych i gruntowych, co jest niedopuszczalne choćby wobec treści §12 pkt. 3 projektu planu.

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