

ZN.0723.32.2026.SM

Mszczonów, 12 czerwiec 2026 r.

Protokół
z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistycznej i Architektonicznej
w Mszczonowie

Temat - projekt miejscowego planu zagospodarowania gminy Mszczonów obejmujący działki nr ew.: 1576/4, 1577/1, 1578/1, 1579/1.

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 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.
- 2) 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 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.
- 3) W opinii członków komisji stosowanie zapisów, w treści §10 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.
- 4) Członkowie komisji wnioskują aby treść poszczególnych paragrafów odpowiadała ich tytułom. Obecnie np. treść §10 pkt. od 1) do 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.
- 5) Członkowie komisji wnioskują o analizę zakresu wyłączeń działalności usługowych ustalanych w §11. Tereny usługowe w opracowanym projekcie planu sąsiadują z terenami zabudowy mieszkaniowej. W takiej sytuacji, pod rozważę władz miasta poddaje się wykluczenie w obszarze projektu planu miejscowego prowadzenia działalności z zakresu gospodarki odpadami.
- 6) Wskazane jest skorelowanie treści §12 pkt. 2) z §17 pkt.1. W opinii członków komisji ustalenia pierwszego z wymienionych przepisów ograniczają realizację ustaleń drugiego zapisu.
- 7) Członkowie komisji wnioskują o likwidację zapisów, których ani administracja budowlana ani nadzór budowlany nie będzie w stanie wyegzekwować (§16 pkt. Pkt. 2), 3)).

- 8) Członkowie komisji wnioskują o uzupełnienie zapisów §18, dotyczących zasad scalania i podziałów nieruchomości poprzez uzupełnienie, iż zasady te dotyczą także scalenia i podziałów realizowanych na wniosek.
- 9) Członkowie komisji po raz kolejny zwracają uwagę na wprowadzanie do tekstu projektu planu zapisów nie mających podstaw prawnych, a dotyczących szerokości dróg wewnętrznych (§20 pkt 2), 3)). 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.
- 10) W projekcie planu wskazuje się OZE jako źródło zaopatrywania w energię, ale nie wskazuje się mocy instalacji. Może to spowodować problemy (protesty) przy realizacji przez inwestorów instalacji OZE o mocy np. 1MW.
- 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 ład 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 ład przestrzennego.
- 12) Członkowie komisji wnioskują o przeanalizowanie wprowadzenia 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 ustalonych, bądź dopuszczonych funkcji w budynkach mogą powstać bez realizacji miejsc postojowych.
- 13) 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 projekcie planu. Obecny zapis uniemożliwia takie regulacje, które są często niezbędne do przeprowadzenia, a będą niemożliwe w procedurze administracyjnej.
- 14) Członkowie komisji wnioskują o powtórna analizę minimalnej intensywności zabudowy, która wydaje się zbyt mała (przy powierzchni działki 600,0 m² możliwa jest budowa budynku o powierzchni 6,0 m²), co może naruszać ład przestrzenny.

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
