

Mszczonów, 29 czerwiec 2026 r.

ZN.0723.35.2026.SM

Protokół
z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistycznej i Architektonicznej
w Mszczonowie

Temat - projekt miejscowego planu zagospodarowania Miasta Mszczonowa obejmujący działkę nr ew. 419/10 w Mszczonowie.

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

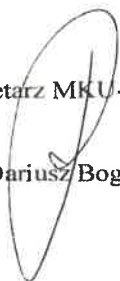
- 1) Definicja „linii zabudowy” nie odpowiada ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu; wg. art. 15 ust. 1 pkt 6) w planie określa się „linię zabudowy”, a nie „nieprzekraczalną linię zabudowy”. Zgodnie z pojęciem użytym w ustawie właściwe byłoby stosować definicję „linia zabudowy nieprzekraczalna”. Ponadto 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 (§9), a nie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 2) Członkowie komisji wnioskują by zweryfikować numerację punktów w poszczególnych paragrafach oraz dokonać korekty redakcji dokumentu tekstu projektu planu. Obecnie np. w §5 po punkcie 7 wpisano punkt 1), który tym samym w tym paragrafie występuje dwukrotnie. Podobnie w §26 ustalenie treści zostało „podzielone” na dwa punkty, gdy tymczasem łączna treść obu punktów stanowi jedno ustalenie projektu planu. Z kolei odstępy między wierszami w §5 są różne pomiędzy punktami. Również występują różnice w wielkości czcionek (patrz pkt. 2 i pkt. 1. w §5).
- 3) W projekcie planu wskazuje się OZE jako źródło zaopatrywania w energię. Nie mniej, nie wskazano mocy instalacji OZE. Może to spowodować problemy (protesty) właścicieli sąsiednich działek (w tym zabudowanej budynkiem mieszkalnym w bliskiej odległości od granicy działki i obszaru projektu planu miejscowego) przy realizacji przez inwestorów instalacji OZE o mocy zbliżonej do 1MW.
- 4) Członkowie komisji zwracają uwagę, że ustalenie stawki „renty planistycznej” w wysokości 0% jest faktycznie nieustaleniem stawki. Takie działanie może być kwestionowane wobec obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5) 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 granic linii rozgraniczających ustalonych w projekcie planu. Obecny zapis uniemożliwia takie regulacje, które są często niezbędne do przeprowadzenia, a będą niemożliwe w procedurze administracyjnej.
- 6) Projekt planu miejscowego obejmuje jedną działkę ewidencyjną. Tymczasem, w projekcie planu miejscowego ustalono zasady scalania i podziału nieruchomości, ustalając przy tym minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 50,0 m. W opinii członków komisji w przedstawionym projekcie planu miejscowego zasadne jest nieustalenie zasad scalania i podziału (brak możliwości takiego postępowania).
- 7) Członkowie komisji wnioskują o powtórny analizę zasadności utrzymania treści §18 pkt. 1).

- 8) W opinii członków komisji wskazanym jest określenie lokalizacji dróg opisanych w §29 pkt. 5a) wobec granic obszaru planu.

Jednocześnie członkowie komisji pozytywnie opiniują przedstawiony projekt planu z wnioskiem wprowadzenia zmian wynikających z analizy przedstawionych uwag.

Sekretarz MKU-A

mgr inż. Dariusz Boguszeński



Przewodnicząca MKU-A

mgr inż. arch. Ewa Murawska

