MIEJSKA KOMISJA
Urbanistyczno-Architektoniczna
w Mszczonowie
96-320 Mszczonów, ul. Piłsudskiego 1

p.R.Dąbrowski

URZĄD GMINY W JAKTORowie
WPŁYNĘŁO
26. 05. 2026
L.dz. ..... Podpis .....
WPŁYNĘŁO POCZTĄ / ZŁOŻONO OSOBIŚCIE

ZN.0723.28.2026.SM

Mszczonów, 18 maja 2026 r.

e-mail

Protokół
z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistycznej i Architektonicznej
w Mszczonowie

Temat: Projekt miejscowego planu zagospodarowania gminy Jaktorów obejmujący część wsi Jaktorów.

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

1) Opis granic opracowania projektu planu oparty jest m.in. na numerach działek ewidencyjnych. Taki zapis jest nieracjonalny wobec faktu możliwości podziału działek i w konsekwencji braku możliwości ustalenia w przyszłości granic opracowania 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, wskazanym było by wprowadzić definicję „przepisów odrębnych", na które powołują się autorzy w tekście projektu planu lub określenie dziedziny, której mają dotyczyć przepisy odrębne.
3) 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.
4) Członkowie komisji postulują, aby w treści projektu planu ustalenia związane były z tytułami rozdziałów. Obecnie zapis §8 nie spełnia tego kryterium.
5) Członkowie komisji postulują, aby w treści projektu planu wyeliminować zapisy, które są powtórzeniem treści przepisów odrębnych (np. §10 pkt 5) jak też eliminować zapisy, które są niemożliwe do egzekwowania przez administrację budowlaną (np. §16 pkt 2, pkt 3).
6) Członkowie komisji wnioskują aby, w przypadku, gdy plan miejscowy (omawiany) ustala prawo kanalizowania lub przebudowy istniejących rowów, ustalić warunek, by średnica kanału lub przekrój nowego rowu zapewniały przepływ masy wody zagwarantowany przekrojem obecnego (przebudowywanego) rowu.
7) 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 45^0 nie zapewni zachowania ładu przestrzennego.
8) Członkowie komisji wnioskują o stosowanie w tekście projektu planu jednolitych pojęć związanych z zielenią. Obecnie w jednym miejscu (§12) mowa jest o potrzebie zachowania „ciągłości terenów zieleni", w innym miejscu mowa jest o „terenach zieleni naturalnej".
9) W opinii członków komisji w projekcie planu miejscowego nie należy stosować zapisów stanowiących informację. Zgodnie z przepisami wykonawczymi ustawy o pzp w planie miejscowym ustala się nakazy, zakazy lub dopuszczenia oraz ograniczenia.
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). 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.

11) Członkowie komisji wnioskują aby uzupełnić zapisy o stosowanych OZE o moc tychże instalacji. Brak tych ustaleń pozwala na realizację instalacji OZE o bardzo znaczących mocach, które nie znajdują uzasadnienia w wielu terenach – np. zabudowy mieszkaniowej.

12) Członkowie komisji wnioskują, aby ustalając minimalna 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.

13) Członkowie komisji wnioskują o ograniczenie zakazu zabudowy na terenach lasów poprzez wyłączenie tylko budynków, a pozostawienia innych budowli. Pozwoliłoby to na umożliwienie realizacjei np. parkingów, tras turystycznych, punktów rekreacji i wypoczynku wraz z wiatami i innymi elementami małej architektury oraz towarzyszących im elementom infrastruktury technicznej dopuszczonych ustawą o lasach w terenach leśnych.

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