

ZARZĄD POWIATU

Warszawskiego Zachodniego
z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim

UCHWAŁA NR 100 / 2021
ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z dnia 30 grudnia 2021 roku

**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic
Poznańskiej i Kapuckiej**

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 05 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 920 ze zm.) w związku z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Zarząd Powiatu Warszawskiego Zachodniego uchwala, co następuje:

§ 1. Uzgodnić pozytywnie z przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Poznańskiej i Kapuckiej z uwagami, stanowiącymi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Staroście Warszawskiemu Zachodniemu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd Powiatu Warszawskiego Zachodniego:

Starosta: Jan Żychliński 

Wicestarosta: Wojciech Białas 

Członkowie Zarządu:

Wiesław Pszczółkowski 

Stanisława Milej-Misztal 

Romuald Reszka 

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Poznańskiej i Kapuckiej:

1. W § 4 ust.1 pkt 1c (definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy, katalog wyjątków) proponuje się usunięcie werandy z zamkniętego katalogu wyjątków, których nie dotyczy nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. W § 6 pkt 3e (ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu) proponuje się doprecyzowanie ustaleń dotyczących kolorystyki budynków, w szczególności w kwestii kolorystyki stanowiącej logo inwestora.
3. W § 8 (szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu) proponuje się doprecyzowanie wymogów dotyczących badań geotechnicznych gruntów, przeznaczonych pod inwestycje.
4. W § 9 pkt 10 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w energię ciepłą) w ustaleniu dotyczącym rodzaju paliw proponuje się rezygnację z paliw stałych.
5. W § 10 („Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji”) w pkt 6 (zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania) w lit.b tiret czwarte dotyczącym miejsc do parkowania dla usług oświaty proponuje się zwiększenie liczby miejsc do parkowania dla rodziców podwożących dzieci do szkoły/przedszkola.
6. Wskazać należy na ewentualne problemy środowiskowe w zakresie związanym z ochroną przed hałasem jakie może stwarzać dopuszczenie możliwości lokalizacji usług nauki, edukacji, oświaty (żłobków, przedszkoli, szkół) oraz domów opieki społecznej na terenie objętym ww. planem tj. terenie przy zbiegu ulic Poznańskiej (droga krajowa Nr 92) i ulicy Kapuckiej.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Jan Zychliński

UZASADNIENIE :

Starosta Warszawski Zachodni jako organ administracji architektoniczno-budowlanej w trakcie realizacji zadań, do jakich należy rozpatrywanie wniosków o udzielenie pozwolenia na budowę, często spotyka się z przypadkami różnej interpretacji zapisów planistycznych, a w skrajnych przypadkach nawet z próbami naginania obowiązującego prawa do partykularnych interesów poszczególnych inwestorów. W swoich działaniach organ dąży do zwiększenia **skuteczności i prawidłowości prowadzonych postępowań oraz wydawania decyzji spójnych z polityką przestrzenną poszczególnych gmin. Jest to możliwe wtedy, gdy zapisy miejscowych planów zagospodarowania są precyzyjne i jednoznacznie określają ustalenia podjęte przez ich autorów.** Stąd poniższe uwagi, sformułowane w trosce o zgodność przyszłych rozstrzygnięć z zamierzeniami autorów i gestorów planu.

Ad 1.

W zamkniętym katalogu elementów, których nie dotyczy linia zabudowy, wymieniono m.in. werandę. Jak zdarzało się w praktyce organu, brak ścisłej definicji werandy może prowadzić do nadużyć, np. w zakresie wielkości czy wysokości (ilości kondygnacji) werandy. Linia zabudowy wtedy de facto przesunęłaby się do przodu. **Proponuje się usunięcie werand z katalogu wyjątków.**

Ad 2.

W § 6 pkt 3 projekt planu ustala wymogi dotyczące kolorystyki budynków w obszarze usługowo-mieszkalnym **U/MN**: określa szczegółowo odcienie stosowanych elewacji i pokryć dachowych oraz wyłącza z tych ustaleń materiały elewacyjne i pokrycia dachowe w kolorach dla nich naturalnych (aluminium, miedź, drewno, szkło, dachówka itp.). Ponadto punkt 3 lit. e stanowi: *dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora.* **W ocenie organu zasadne byłoby określenie, jakiej części elewacji lub dachu (wyrażonej w procentach) może dotyczyć takie dopuszczenie.** Liczne są przykłady firm, których logo jest rozpoznawalne dzięki intensywnym, nieraz wręcz jaskrawym kolorom. Takie kolory zastosowane na dużych powierzchniach elewacji zdominują przestrzeń w agresywny sposób. Ponadto możliwe będzie przecież usytuowanie na sąsiednich działkach, w niewielkich odległościach, budynków różnych inwestorów, w różnych kolorach stanowiących ich logo, które to kolory nie będą mieć nic wspólnego z ustaleniami planu. W efekcie powstanie bałagan przestrzenny – w praktyce niemożliwy do usunięcia. **Jedynym sposobem uniknięcia takiej sytuacji jest wskazane wyżej ustalenie procentowe powierzchni elewacji i dachu, gdzie dopuszczalne będzie odstępstwo w postaci kolorów logo inwestora od odcieni ustalonych planem.**

Ad 3.

§ 8 projektu mpzp stwierdza:

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

cały obszar planu znajduje się w obszarach występowania zaburzeń geologicznych charakteryzujących się zmiennością podłoża, uwzględnia się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Już sama forma gramatyczna tego zapisu jest niejednoznaczna i niejasna (*Ustala się czy uwzględnia się? Czy sformułowanie Ustala się szczególne warunki zagospodarowania: cały obszar planu znajduje się w obszarze zaburzeń glacictektonicznych (...) jest ustaleniem czy informacją?*) Jednak, niezależnie od niejasnej formy zapisu, głównym problemem jest tutaj odwołanie się do przepisów z zakresu prawa budowlanego.

Sama ustawa Prawo budowlane oraz odnośne do niej rozporządzenia niczego nie stanowią w kwestii jakichkolwiek ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, związanych ze zmiennością podłoża. Istnieją jedynie przepisy co do wykonania odpowiednich badań geotechnicznych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę – dlatego jednoznaczność tego zapisu planu jest tak ważna zarówno dla inwestorów jak i dla organów administracji architektoniczno-budowlanej.

Posadowienie planowanych budynków w zależności od warunków gruntowych reguluje *Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych*, Dz U 2012 poz 463. W regulacji tej określa się m.in. rodzaj niezbędnej dokumentacji geotechnicznej, jaką ma zawierać projekt budowlany. Może to być: *opinia geotechniczna, dokumentacja badań podłoża gruntowego lub projekt geotechniczny* – opracowania różniące się między sobą zakresem opracowania (oraz, oczywiście, ceną i czasem wykonania). Jak stanowi § 3 ust. 4 powyższego rozporządzenia:

Forma przedstawienia geotechnicznych warunków posadawiania oraz zakres niezbędnych badań powinny być uzależnione od zaliczenia obiektu budowlanego do odpowiedniej kategorii geotechnicznej. Kategorię geotechniczną gruntu i budynku określa projektant i na tej podstawie przedstawia on w projekcie budowlanym odpowiedni zakres badań.

Jak wskazuje praktyka organu w postępowaniach o pozwolenie na budowę, problemem jest tu fakt, że projektanci nagminnie wykazują w tej kwestii brak odpowiedniej wiedzy lub wręcz lekceważenie i określają kategorię geotechniczną pobieżnie, bez odpowiednich danych. Należy tu zauważyć, że obszar występowania zaburzeń glacictektonicznych, z jakim mamy do czynienia w Ożarowie, charakteryzuje się przede wszystkim nieprzewidywalnością warunków gruntowych. Mówiąc najprościej, na terenie działki tuż obok ustabilizowanego gruntu może wystąpić warstwa sypka lub np. wielka dziura w ziemi. **Ocena takiego gruntu jest bardzo trudna bez odpowiednich, profesjonalnych badań.** W opinii organu zasadne jest jednoznaczne określenie obowiązku wykonania takich badań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie chodzi tu o kwestię braku zaufania do projektantów lub wchodzenie w ich kompetencje, a jedynie o zminimalizowanie ewentualnych trudności na etapie realizacji i użytkowania inwestycji, mogących skutkować nawet katastrofą budowlaną. Jednoznaczny zapis regulowałby tę kwestię bez niepotrzebnych niezgodności już na etapie pozwolenia na budowę. Nadmienić należy, że w niektórych planach miejscowych na terenie Ożarowa Mazowieckiego istnieją tego typu zapisy dla terenów zaburzeń glacictektonicznych, dotyczące zróżnicowania zakresu niezbędnych badań geotechnicznych w zależności od wielkości obiektu.

Proponuje się doprecyzowanie wymogów dotyczących badań geotechnicznych gruntów, przeznaczonych pod inwestycje na objętych planem terenach zaburzeń glacictektonicznych.

Ad 4.

Zapis § 9 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej), w pkt 10 w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala *zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną (...) lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska*. Należy zaznaczyć, że przepisy te wciąż są niedoskonałe, a prawodawstwo w tym zakresie niejednokrotnie podlega różnym lobby. Należy też zauważyć, że wciąż obowiązuje kwalifikacja ekogroszku (paliwa stałego węglowego) do paliw ekologicznych. Zatem projekt planu otwiera zabudowie usługowo-mieszkalnej zielone światło na ogrzewanie paliwami stałymi, w tym takimi, co do których określenie „ekologiczny” stanowi w najlepszym przypadku grube nadużycie. Organ, rozważając tu różne warianty rozwoju sytuacji, nie może wykluczyć również wariantu najgorszego, to jest stosowania pieców na paliwo stałe, w tym leż ekogroszek. Ponadto praktyka użytkowania tych kotłów – jak dobrze wiedzą gminy naszego powiatu – jest bardzo różna, zdarzają się nagminnie przypadki stosowania, oprócz węglowego ekogroszku, substancji absolutnie nieprzeznaczonych do tych celów, śmieci itp.

Przed zatwierdzeniem mpzp, który stanowić będzie obowiązujące prawo w czasie najbliższych lat, należy rozważyć wszelkie aspekty potencjalnych jego skutków, łącznie z analizą scenariuszy niekorzystnych. **W ocenie organu możliwe jest pogorszenie się stanu czystości powietrza przez wprowadzenie na tereny dotąd słabo zaludnione zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem ogrzewania paliwami stałymi.**

Na autorach i gestorach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spoczywa ogromna odpowiedzialność w tej kwestii. Powinni oni dążyć do wszelkich starań, aby energia ciepła dla potrzeb budynków mieszkalnych pozyskiwana była w sposób przyjazny dla środowiska i mieszkańców gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien jednoznacznie stać na straży tych wartości. **W ustaleniu dotyczącym rodzaju paliw przy zasilaniu w energię ciepłą proponuje się rezygnację z paliw stałych.**


Ad 5.

W § 10 pkt 6 lit. b tiret czwarte, w ustaleniu dotyczącym ilości miejsc do parkowania dla usług oświaty wskazano konieczność przeznaczenia co najmniej sześciu miejsc do parkowania jako *ogólnodostępnych, przeznaczonych dla osób podwożących dzieci do szkoły*. W ocenie organu jest to stanowczo zbyt mało. Oczywiście, dzieci mieszkające blisko szkoły są tam po prostu odprowadzane. Jednak obecnie normalną praktyką jest sytuacja, gdzie rodzic, jadąc rano do pracy samochodem, po drodze odwozi dziecko/dzieci do szkoły/przedszkola, a po południu odbiera je, wracając do domu. Ponadto młodsze dzieci, uczęszczające do przedszkoli i niższych klas szkoły podstawowej, muszą być odprowadzone przez rodziców do samych drzwi placówki, co powoduje nie tylko zatrzymanie, ale i krótki postój samochodu w tym miejscu. Odbywa się to na ogół w jednym czasie, zwłaszcza w godzinach rannych. **Zbyt mała ilość miejsc postojowych będzie powodować ścisk, chaos i korki, a także zwiększy ryzyko wypadków.** W miejscowym planie zagospodarowania, który będzie stanowić prawo miejscowe na wiele lat, rozwiązania przestrzenne (jak np. ilość miejsc do parkowania) powinny odpowiadać aktualnym potrzebom społecznym. **Należy zwiększyć ilość ogólnodostępnych miejsc postojowych przy usługach oświaty, w szczególności szkołach/przedszkolach do co najmniej 10 miejsc.**

Ad 6.

Z map akustycznych sporządzonych dla dróg krajowych oraz opracowanego na ich podstawie Programu ochrony środowiska przed hałasem dla dróg krajowych (Uchwała nr 27/20 Sejmiku Woj. Maz. z dnia 3 marca 2020 r. w sprawie określenia programu ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza aglomeracjami, tj. obszarów dróg krajowych zaliczanych do obiektów, których eksploatacja może powodować negatywne oddziaływanie akustyczne (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 3354)) wynika bowiem, że na terenach przy ulicy Poznańskiej (drodze Nr 92) występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenów domów opieki społecznej są niższe niż dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

PRZEWODNICZĄCY WZRAJDM

Jan Zymliński