ZARZĄD POWIATU
Warszawskiego Zachodniego
z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim

UCHWAŁA NR 92 / 2025
ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z dnia 30 kwietnia 2025 roku

w sprawie uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie w okolicach ulic 3 Maja, Szkolna i Nowakowskiego

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 05 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 107 z późn. zm.) w związku z art. 17 pkt 6 lit. b tiret 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Zarząd Powiatu Warszawskiego Zachodniego uchwala, co następuje:

§ 1. Uzgodnić pozytywnie przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie w okolicach ulic 3 Maja, Szkolna i Nowakowskiego 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: Romuald Reszka.....

Wicestarosta: Wiesław Pszczółkowski .....

Członkowie Zarządu:

Wojciech Białas.....

Ewelina Degowska.....

Witold Malarowski.....

Załącznik do uchwały Nr 91/ 2025
Zarządu Powiatu Warszawskiego Zachodniego
z dnia 30 kwietnia 2025 roku

Uwagi do projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie w okolicach ulic 3 Maja, Szkolna i Nowakowskiego:

1. Rysunek planu – proponuje się wyznaczenie na terenie **2MW** nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego z usługami **6MN-U**.

2. Rysunek planu – proponuje się wskazanie terenów zagrożenia powodziowego w południowo-zachodniej części obszaru objętego planem jako oznaczenia o charakterze informacyjnym.

3. W §2 pkt 2 (słowniczek użytych pojęć, definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy) proponuje się poszerzyć zamknięty katalog wyjątków od stosowania tej linii o docieplenie ścian istniejących budynków zewnętrzną warstwą izolacyjną grubości do 20 cm.

4. W §8 (ustalenia w zakresie kolorystyki i okładzin zewnętrznych budynków):
   a) w pkt 1 i pkt 3 proponuje się uściślenie ustaleń dotyczących kolorystyki elewacji i dachów z użyciem jednoznacznego systemu kolorystycznego;
   b) w pkt 2 lit. a w zamkniętym katalogu wyjątków od ustalonych zasad kolorystycznych proponuje się uwzględnienie okładzin ściennych imitujących drewno.

5. W §13 ust. 2 pkt 2 lit. a i pkt 2 lit. c (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych) proponuje się zwiększenie wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla usług.

6. W §14 ust. 5 pkt 3 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, sieć kanalizacyjna) proponuje się doprecyzowanie zapisu oraz jego rozszerzenie o dopuszczenie/zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu budowy sieci kanalizacji.

7. W §14 ust. 6 pkt 2 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, odprowadzenie wód opadowych) proponuje się rozszerzenie zapisu o dopuszczenie stosowania lokalnych przydomowych zbiorników wód opadowych w celu lepszego wykorzystania wód opadowych do celów gospodarczych.

8. W §14 ust. 9 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w ciepło), w związku z § 9 pkt 3 (zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu) proponuje się rozszerzenie zapisu o odniesienie się do obowiązujących przepisów i poziomów emisji.

9. W §17 pkt 4 lit. l (ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej **4MN**), należy podać normatyw powierzchni działki dla zabudowy grupowej.

10. W §12 pkt 3 lit a (szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna szerokość frontu działki) proponuje się zmianę ustalenia dotyczącego minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy szeregowej **1MNS**.

11. **Ponadto proponuje się zamieszczenie w planie ustalenia dotyczącego realizacji jednego budynku na jednej działce bądź wskazania szczegółowych warunków sytuowania kilku budynków na jednej działce.**

12. W dokumencie brak jest informacji dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu dla poszczególnych terenów, gdy z przepisu art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), wynika, że przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, różnicując tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wskazuje się, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy.

13. Tereny przeznaczone pod zabudowę w ww. planie stanowią tereny rolnicze częściowo zmeliorowane, istotne jest aby potencjalni użytkownicy terenu jak i organy wydające zezwolenia dotyczące zamierzeń budowalnych na tym terenie mieli wiedzę w tym zakresie (np. z uwagi na konieczność uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na likwidację lub przebudowę sączków/drenów).

14. Połączenie funkcji mieszkaniowej z usługową na terenach MW-U (zabudowy wielorodzinnej lub usług) oraz MN-U (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług) przy tak szerokim zakresie dopuszczonych usług (z dopuszczonych usług wyłączono tylko handel wielkopowierzchniowy) może powodować konflikty społeczne.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
Romuald Reszka

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.
Jak wskazuje rysunek planu, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna **MW** w większości przypadków oddzielona jest od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub jednorodzinnej z usługami – wyznaczonymi drogami z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Natomiast we wskazanym przypadku teren zabudowy wielorodzinnej **2MW** sąsiaduje bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej i usług **6MN-U** (od północy usytuowano **6MN-U**, a bezpośrednio na południe od niego – **2MW**). Nie wyznaczono tu nieprzekraczalnej linii zabudowy, co oznacza, że zabudowę wielorodzinną będzie można lokalizować w niewielkiej odległości od działek jednorodzinnych, określonej jedynie warunkami technicznymi itp. przepisami odrębnymi. Ponadto wyższa zabudowa wielorodzinna powstawać będzie od strony południowej. Zatem możliwa będzie np. realizacja kilkukondygnacyjnej zabudowy wielorodzinnej w przepisowej odległości 4 m od granicy działki z budynkiem jednorodzinnym (i to od południa). Może to skutkować potencjalnymi konfliktami tego trudnego sąsiedztwa.
Zasadne wydaje się ustalenie jednoznacznych linii zabudowy dla północnej części terenu 2MW a także pasa izolacyjnego zieleni wysokiej w celu niedopuszczenia do ewentualnych niezgodności.

Ad 2.
Według map zagrożenia i ryzyka powodziowego dla gminy Błonie opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, część terenów objętych rozważanym planem znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q 0,2% (raz na 500 lat) dla rzeki Rokitnica. Tereny zagrożone, zlokalizowane w południowo-zachodniej części obszaru planu przedstawiono w Prognozie Oddziaływania na Środowisko (ryc. 3, str. 20). W ocenie organu zasadne wydaje się wskazanie tych terenów na rysunku planu, jako oznaczenia informacyjnego. Q = 0,2% czyli tzw. woda pięćsetletnia nie jest bardzo poważnym zagrożeniem, niemniej ze względu na aktualnie występujące anomalie pogodowe (np. powodzie z wodą stuletnią co kilka lat, czyli wciąż podnoszący się poziom zalania) taka informacja może być istotna dla mieszkańców tego obszaru.
Proponuje się wskazanie terenów zagrożenia powodziowego w południowo-zachodniej części obszaru objętego planem jako oznaczenia o charakterze informacyjnym.

Ad 3.
W słowniczku użytych pojęć zdefiniowano nieprzekraczalną linię zabudowy, a także zamieszczono zamknięty katalog wyjątków od tej definicji, to jest wskazano przypadki, które mogą taką linię zabudowy przekroczyć. W katalogu tym zabrakło możliwości docieplenia elewacji istniejących budynków.
Na obszarze objętym planem istnieją budynki zlokalizowane bezpośrednio w wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, a nawet pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą drogi. Plan dopuszcza rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania takich budynków (§6 pkt 4), jednak pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, co wyklucza ich docieplenie zewnętrzną warstwą izolacyjną.

Obowiązujące przepisy ustalają dość wysokie wskaźniki w zakresie izolacyjności cieplnej budynków i, według obecnych trendów ekologicznych, wskaźniki te będą rosnąć. Zaistnieją z pewnością przypadki koniecznego docieplenia istniejących ścian zewnętrznych, czego nie przewiduje obecny projekt planu.
Proponuje się dopuszczenie docieplenia ścian istniejących budynków zewnętrzną warstwą izolacyjną do 20 cm jako wyjątek od wyznaczonej planem nieprzekraczalnej linii zabudowy.
Ad 4a. W §8 pkt 1 i 3 ustalono odpowiednio: *nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskim nasyceniu barwy, spośród odcieni kolorów: białego, zielonego, beżowego i szarego;* oraz: *nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: brązowego, szarego, czarnego.*
Takie zapisy są niezbyt precyzyjne i mogą doprowadzić do niezgodności na etapie postępowań o pozwolenie na budowę. Ze względu na subiektywny odbiór kolorów i różnice gustów w tej kwestii, określenie *niskie nasycenie barwy* może oznaczać różne rzeczy dla różnych podmiotów; podobnie określenie *kolor zielony* czy *kolor brązowy* też może powodować rozbieżności. **W ocenie organu zasadne byłoby uściślenie tych ustaleń przez wskazanie konkretnych odcieni z systemu kolorystycznego, np. RAL** (system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany w budownictwie. Jego oznaczenia wykorzystuje się również w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Ad 4b.
W zapisie pkt 2a podano katalog wyjątków, których nie dotyczą przytoczone powyżej ustalenia, dotyczące kolorystyki elewacji. Są to materiały elewacyjne z drewna, cegły, kamienia, szkła i betonu pod warunkiem zastosowania naturalnej barwy tych materiałów.
W powyższym katalogu wyjątków nie uwzględniono materiałów elewacyjnych drewnopodobnych (okładzin tworzywowych imitujących drewno). Ze względu na właściwości izolacyjne i trwałość są one korzystniejsze i tańsze niż drewno, a jednak nie można będzie ich stosować. Przy obecnym zapisie mogą być one użyte jedynie w przypadku, gdy zostaną pomalowane na obowiązujące kolory, co byłoby zdecydowanie nielogiczne.
Do materiałów elewacyjnych dopuszczonych w kolorach dla nich naturalnych proponuje się dodać okładziny z tworzyw sztucznych imitujące drewno.

Ad 5.
Zapis §13 ust. 2 pkt 2 lit. a ustala minimalny wskaźnik liczby stanowisk postojowych: *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum jedno miejsce postojowe lub jedno miejsce w garażu na jeden lokal mieszkalny.*

W ocenie organu jest to stanowczo zbyt mało. Rozważany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie obowiązywał przez najbliższe lata i powinien umożliwić przyszłym mieszkańcom tych terenów co najmniej takie warunki i standardy życia, jakie mamy obecnie. A obecnie dla mieszkańców domów jednorodzinnych w podwarszawskim mieście dwa samochody w rodzinie nie są niczym nadzwyczajnym, a przyjazd gościa nie stanowi problemu w kwestii możliwości zaparkowania. Obowiązujące regulacje prawne powinny umożliwiać kształtowanie przestrzeni stosownie do potrzeb i do warunków życia. Tworzone w ostatnich latach plany miejscowe zwykle ustalają minimalny wskaźnik stanowisk postojowych – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny.

Wskaźnik jednego miejsca na jeden lokal będzie sprzyjał nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy i tworzeniu substandardów budowlanych, zwłaszcza w zabudowie realizowanej przez deweloperów. Ulice i chodniki będą zatłoczone dodatkowo parkującymi samochodami, co utrudni życie mieszkańcom i stanowić będzie zagrożenie. **Proponuje się ustalenie wskaźnika minimalnej liczby stanowisk do parkowania do 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny.**

W projekcie planu ustalono wskaźnik minimalnej liczby stanowisk postojowych dla funkcji usługowych na 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, zarówno w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **MN-U**, jak i w zabudowie wielorodzinnej z usługami **MW-U** (§13 ust. 2 pkt 2 lit.c).

Jest to stanowczo zbyt mało w odniesieniu do rzeczywistych potrzeb mieszkańców. Przykładowo: niewielki gabinet lekarski lub dentystyczny, gdzie na 100 m^2 zmieszczą się stanowiska pracy dla dwóch lekarzy, poczekalnia, sanitariaty itp. niezbędne pomieszczenia, miałby do dyspozycji tylko 1 miejsce postojowe. Także niewielki sklep osiedlowy dysponowałby jednym – dwoma miejscami postojowymi. Trudno sobie wyobrazić funkcjonowanie mieszkańców w takich warunkach.
Proponuje się zwiększenie liczby miejsc do parkowania do 2 na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej. Zasadne byłoby też zróżnicowanie minimalnej ilości miejsc postojowych stosownie do rodzaju planowanych usług.

Ad 6.
Projekt planu w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala *odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu* (§14 ust. 5 pkt 1). Ponadto tymczasowo dopuszcza: *dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do czasu budowy sieci kanalizacji dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.*
W ocenie organu zapis ten jest nieścisły i niewystarczający. Należałoby doprecyzować: *do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej,* gdyż sformułowanie *do czasu budowy sieci kanalizacji* jest niejednoznaczne (nie wiadomo dokładnie o jaką sieć chodzi, a ponadto w trakcie budowy również należy korzystać z rozwiązań indywidualnych, bo nie ma innej możliwości).
Należy też zauważyć, ze sformułowanie *zastosowanie rozwiązań indywidualnych* jest dość szerokie i obejmuje różne możliwości odprowadzenia ścieków, tak szczelne zbiorniki na nieczystości (szamba) jak i przydomowe oczyszczalnie ścieków. Sytuowanie tych oczyszczalni określone jest odrębnymi warunkami, a jednym z nich jest zgoda gminy. Inwestor musi zatem uzyskać dokument, potwierdzający zgodność takiej realizacji z polityką przestrzenną gminy. Zamieszczone w planie jednoznaczne ustalenia w postaci dopuszczenia czy zakazu stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej wyeliminowałyby konieczność uzyskiwania dodatkowych dokumentów i uprościłyby proces inwestycyjny. Byłaby to niewątpliwa korzyść zarówno dla mieszkańców, jak i dla urzędników.
Ze względu na uproszczenie procesu inwestycyjnego proponuje się zamieszczenie jednoznacznego zapisu: dopuszczenia lub zakazu stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego – do czasu objęcia całego obszaru planu zasięgiem zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej.

Ad 7.
Zapisy §14 ust. 6 ustalają: *odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej.* Ponadto plan dopuszcza: *do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu.*
Zasadne wydaje się tu uściślenie zapisu o wskazanie: *do czasu zbudowania kanalizacji deszczowej* oraz: *odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu nieutwardzonego, na terenie danej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.*
Ponadto, ze względu na coraz powszechniej występujący na Mazowszu i w całej Polsce problem suszy, uzasadnione byłoby również umożliwienie inwestorom budowy tymczasowych szczelnych zbiorników do magazynowania wody w celach gospodarczych.
Proponuje się rozszerzenie zapisu o dopuszczenie budowy zbiorników do czasowego przechowywania wód opadowych i roztopowych.

Ad 8.
Zapis §14 ust. 9 brzmi: *W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń.*
W ocenie organu ten lakoniczny zapis niewiele ustala. Wyrażenie *źródła ciepła ograniczające emisję zanieczyszczeń* jest subiektywne i niejednoznaczne, brak tu odniesienia zarówno do obowiązujących przepisów, jak i do ustalonych tymi przepisami poziomów emisji.
Powiat warszawski zachodni oraz gminy wchodzące w jego skład prowadzą politykę przestrzenną dążącą do poprawy jakości powietrza. Kwestia ta stanowi coraz poważniejszy problem aglomeracji warszawskiej, w tym także i gminy Błonie. W tworzonych w ostatnich latach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jednostki samorządowe starają się precyzować swoje wymagania w tym zakresie. Niestety, w przedstawianych do zaopiniowania projektach mpzp gminy Błonie kwestie zaopatrzenia w ciepło i wynikających stąd problemów zanieczyszczenia powietrza traktowane są dość pobieżnie.

Ponadto należy zauważyć, ze w § 9 pkt 3 (zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu) ustalono: *zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.*
Jest to zapis dość ogólny, który w ocenie organu i tak pozostanie martwy przez trudności w jego egzekucji. Ponadto pozostawia szerokie pole do interpretacji, a nawet nadinterpretacji. Czy punkt ten oznacza, że na własnym terenie, jeśli jest on dość rozległy, można palić w piecu węglowym starymi oponami? Jak udowodnić, że takie emisje pozostają w obrębie działki własnej i do jakiej wysokości? Przecież i tak w końcu pozostaną w powietrzu, czyli w atmosferze.

Proponuje się odniesienie się do obowiązujących przepisów przez zakaz (lub ścisły zakaz) stosowania urządzeń, technologii i instalacji, które nie spełniają określonych przepisami poziomów emisji, niezależnie od rodzaju źródeł energii. Takie ustalenie mogłoby stanowić rozszerzenie rozważanego zapisu §14 ust. 9 lub być umieszczone w rozdziale 4. (Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu).

Ad 9.
W §17 (ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej **4MN**), ustala się przeznaczenie terenu: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (pkt 1), przy czym wyklucza się zabudowę szeregową (pkt 2) i ustala się maksymalnie 3 budynki w grupie dla zabudowy grupowej (pkt 3). Oznacza to zatem, że na rozważanym terenie dozwolona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i grupowa.

W punkcie 4 lit. I podano minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, a to:
- *500 m^2 dla budynku jednorodzinnego w formie bliźniaczej;*
- *800 m^2 dla budynku jednorodzinnego w formie wolnostojącej.*

Pominięto normatyw działki dla zabudowy grupowej.

Zabudowa grupowa (gniazdowa) charakteryzuje się tym, że, podobnie jak w zabudowie szeregowej, budynki przylegają do siebie ścianami, a skupione są wokół wspólnego placu, który stanowi jedną przestrzeń wspólną. Kluczowym elementem jest usytuowanie kuchni, której okno zawsze powinno wychodzić na wspólny plac. Działka dla takiej zabudowy nie jest prostym zwielokrotnieniem normatywu dla działki domu wolnostojącego czy bliźniaczego, gdyż domy w zabudowie grupowej są odrębnie określoną kategorią.

Należy uzupełnić zapis o podanie normatywu powierzchni działki dla zabudowy grupowej.

Ad 10.
Zapis §12 ustala *minimalną powierzchnię działek powstałych w przypadku scalenia i podziału nieruchomości* (pkt 2) oraz *minimalny front działki* (pkt 3) dla poszczególnych terenów.

Uwaga dodatkowa: zapis pkt 3 powinien brzmieć: *ustala się minimalną szerokość frontu działki.*

W przypadku terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej **1MNS** wielkości te wynoszą odpowiednio: powierzchnia działki: 250 m^2 oraz szerokość frontu działki: 18 m. Analogicznie w §18 (ustalenia szczegółowe dla terenu **1MNS**) w punkcie 2 lit. k zapisano: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 250 m^2.

Wątpliwości organu dotyczą szerokości frontu działki: 18 m dla segmentu zabudowy szeregowej to z pewnością zbyt dużo. Prosta arytmetyka wskazuje, że przykładowa działka o powierzchni 250 m i przepisowej (minimalnej!) szerokości frontu miałaby długość ok. 14 m. Działka ta miałaby więc wymiary 18 m x 14 m, przy czym 18 m byłoby frontem, czyli szerokością działki od ulicy. Jest to sprzeczne z ideą zabudowy szeregowej, gdzie działki winny być raczej wąskie i długie, a nie szerokie i krótkie.

Nawiązanie do już istniejącej zabudowy szeregowej przy drodze 2KR nie wydaje się dobrym pomysłem. Domy tam istniejące charakteryzują się przeinwestowaniem niewielkich działek, niedostatkiem powierzchni zielonych i ilości miejsc postojowych. Zamiast powielać złe wzory, należałoby raczej tworzyć lepsze i umożliwić mieszkańcom realizację odpowiednich standardów życia. Takie działanie wiązałoby się zapewne z powiększeniem terenu 1MNS w kierunku południowym, to jest umożliwieniem powstania tam dłuższych działek.

Proponuje się ponowne przeanalizowanie tej kwestii i zmianę ustalenia dotyczącego minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy szeregowej 1MNS oraz związanej z tym powiększeniem tego terenu.

Ad 11.
W ocenie organu poważną wadę planu stanowi brak ustalenia dotyczącego realizacji jednego budynku na jednej działce bądź wskazania szczegółowych warunków sytuowania kilku budynków na jednej działce. Praktyka pracy przy postępowaniach o pozwolenie na budowę wskazuje na to, że taki brak jest przyczyną wielu późniejszych niezgodności i nadinterpretacji planu, zwłaszcza przez deweloperów i patodeweloperów, usiłujących wykorzystać każdy centymetr kwadratowy działki, co prowadzi do nadmiernego zagęszczenia zabudowy.
Częstą praktyką jest np. budowa kilku budynków na dużej działce, a następnie podział działki poza planem (np. na zasadzie wyjścia ze współwłasności) czyli „wykrawanie" kolejnych fragmentów przestrzeni i w efekcie podział terenu poza planem na działki mniejsze niż ustalony normatyw.
Takie działanie może i powinno być uniemożliwione przez jednoznaczny zapis w planie o realizacji jednego budynku na jednej działce (zamieszczony np. w ustaleniach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego), Innym sposobem ustalenia ładu w tej kwestii może być określenie warunków sytuowania kilku budynków na działce. Zwykle jest to wymóg takiego usytuowania budynków, by każdy z nich mógł mieć wyznaczoną własną działkę, spełniającą zapisy planu – a zatem zgodność z planem nie tylko „arytmetyki" wyliczeń wskaźników, lecz również także zgodność „geometrii" dla poszczególnych domów).

Należy też zwrócić uwagę na częste w okolicach podwarszawskich przypadki realizacji budynków jednorodzinnych dwulokalowych, co oczywiście zwiększa zyski dewelopera, lecz nieodwracalnie niszczy przestrzeń. W przypadku normatywu 500 m^2 działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej oraz 250 m^2 działki dla segmentów zabudowy szeregowej, przy wspomnianej budowie domów dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, a nawet szeregowej,

będzie dochodzić do dalszych podziałów działek (poza planem) i w konsekwencji powstawania działek o dużo mniejszej powierzchni.

Zgodna z rozważanymi zapisami przedmiotowego planu będzie np. na terenach z zakazem zabudowy szeregowej realizacja domów dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, tzw „czworaków", które od czteroelementowych segmentów szeregowych różnią się jedynie konstrukcją. Zwykle pociąga to za sobą dalsze podziały działek poza ustaleniami planu (np. na zasadzie wyjścia ze współwłasności w budynku dwulokalowym).

Takim realizacjom sprzyjać będą zapisy przedmiotowego planu, a to:

- brak ustalenia sytuowania jednego budynku na działce budowlanej;
- brak ustalenia wymogów sytuowania więcej niż jednego budynku na działce budowlanej;
- przyjęty wskaźnik 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny (patrz: pkt 5)
- niewielki udział powierzchni biologicznie czynnej na działce (40%).

W skrajnych przypadkach należy się więc liczyć z przypadkami realizacji osiedli „czworaków" czyli budynków dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej (a być może i szeregowej) na okrojonych działkach z niewielką ilością zieleni, na ulicach zatłoczonych parkującymi samochodami. Omawiany plan pozwoli na takie rozwiązania, a zapis o zakazie zabudowy szeregowej niewiele tu może zmienić.

Być może zasadne byłoby ponowne rozważenie przyjętych ustaleń i wskaźników pod kątem ich zgodności z polityką przestrzenną gminy. Proponuje się również wprowadzenie zapisu o sytuowaniu jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej bądź wskazanie warunków sytuowania więcej niż jednego budynku na działce budowlanej.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
Romuald Reszka