ZARZĄD POWIATU
Warszawskiego Zachodniego
w Ożarowie Mazowieckim

UCHWAŁA NR 93 / 2025
ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z dnia 30 kwietnia 2025 roku

w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla południowego fragmentu wsi Bieniewo-Parcela

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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla południowego fragmentu wsi Bieniewo-Parcela 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 93 / 2025
Zarządu Powiatu Warszawskiego Zachodniego
z dnia 30 kwietnia 2025 roku

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla południowego fragmentu wsi Bieniewo-Parcela:

1. Na rysunku planu, w związku z §9 pkt 5 (ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrona drzewa – pomnika przyrody) proponuje się domierzenie linii zabudowy na terenie **2MN-U** do pomnika przyrody oraz wyznaczenie strefy ochronnej od tego pomnika również w terenie **1ZP**. Proponuje się umożliwienie dostępności komunikacyjnej terenu zielonego. Ponadto proponuje się doprecyzowanie zapisu § 18 pkt 2 w zakresie inwestycji dopuszczonych na terenie **1ZP.**

2. 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.

3. W §11 ust. 5 pkt 2 (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.
   4. Proponuje się także bardziej szczegółowe określenie rodzaju usług, planowanych na terenach objętych planem i odpowiednie do tego wyznaczenie wskaźników miejsc postojowych.

5. W §12 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.

6. W §12 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.

7. W §12 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.

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

9. 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.

10. Tereny przeznaczone pod zabudowę w ww. planie stanowią tereny 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 urządzeń wodnych).

11. Połączenie funkcji mieszkaniowej z usługową na terenach 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.
W zapisie §9 pkt 5 dotyczącym istniejącego pomnika przyrody (jesion wyniosły) ustalono: *w terenie oznaczonym symbolem 1ZP wskazuje się lokalizację pomnika przyrody, od którego wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.* Linia ta widoczna jest na rysunku planu, w terenie **2MN-U.** Na rysunku nie domierzono odległości tej linii od drzewa, które podlega ochronie. **Należy uzupełnić rysunek o domiar nieprzekraczalnej linii zabudowy od pomnika przyrody, którego ochrony ona dotyczy.**

Ponadto, w ocenie organu, strefa ochronna pomnika przyrody nie została wyznaczona skutecznie. Linia zabudowy, jak wskazuje jej definicja zamieszczona w §2 pkt 2 tekstu planu, dotyczy ścian kondygnacji nadziemnych budynków, a zatem związana jest z terenem przeznaczonym pod zabudowę budynkami (w tym wypadku terenem **2MN-U**). Natomiast, jak można domniemywać, teren **1ZP** nie podlega zabudowie budynkami (w planie nie ustalono konkretnego zakazu).

Uwaga dodatkowa: W celu uniknięcia przyszłych niezgodności i konfliktów zasadne byłoby zamieszczenie w tekście planu w zapisach szczegółowych dla terenu 1ZP, jednoznacznego zakazu budowy wszelkich budynków na tym terenie.

Jednak, jak ustala zapis §18 pkt 2, na terenie **1ZP** *dopuszcza się:*
a) zbiorniki służące retencjonowaniu wód i urządzenia wodne,
b) dojścia i dojazdy,
c) wiaty, altany, pomosty.

W tej sytuacji należy zadbać o to, aby takie obiekty nie znalazły się w bezpośrednim sąsiedztwie podlegającego ochronie drzewa. **Proponuje się wyznaczenie strefy ochronnej od pomnika przyrody również w terenie 1ZP.**
Rozważany teren **1ZP**, jako stosunkowo najcenniejsza pozostałość po dawnym parku dworskim (drzewo – pomnik przyrody, zbiorniki wodne, zadrzewienia) został przeznaczony do zachowania jako teren zieleni urządzonej. Plan nie wyznacza tu przestrzeni publicznej (§ 4 ust.2 pkt 3: *ze względu na występujące uwarunkowania (...) plan nie określa wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*). Jednak, w ocenie organu, taka enklawa przyrodniczo-przestrzenna

winna być traktowana jako wspaniała szansa na przyszłość ukształtowania przestrzeni przyjaznej dla ludzi i spełniającej oczekiwania mieszkańców. Taka cenna zielona przestrzeń mogłaby np. stanowić element krystalizujący dla przyszłego osiedla mieszkaniowego, co warto byłoby uświadomić przyszłym inwestorom.

Należałoby zatem potraktować ten teren z większą uwagą, zapewniając możliwość dostępu do niego (np. niewielkie przedłużenie ustalonej planem drogi, dojście piesze itp.). Plan powinien przewidzieć choćby niewielką rezerwę terenu na tego typu rozwiązania. Obecnie wrysowana na planie droga kończy się kilkanaście metrów przed terenem zielonym, a wyznaczona od niej linia zabudowy dodatkowo umożliwia na tym niewielkim odcinku zabudowę, która mogłaby skutecznie i trwale zamknąć dostęp do zielonej enklawy. Dla organu nie jest jasne, dlaczego autor planu tak konsekwentnie zamyka perspektywy potencjalnego wykorzystania tego cennego terenu. Ponadto nie wrysowano tu istniejących zbiorników wodnych jako terenu wód - czyżby były one przeznaczone do likwidacji?

Reasumując, zaleca się ponowne przeanalizowanie potencjału terenu 1ZP oraz:
- **domierzenie linii zabudowy do pomnika przyrody w terenie 2MN-U;**
- **wyznaczenie strefy ochronnej pomnika przyrody w terenie 1ZP;**
- **wprowadzenie zakazu sytuowania budynków w terenie 1ZP;**
- **umożliwienie dostępu do terenów 1ZP (przedłużenie drogi lub ciąg pieszy);**
- **ochrona terenu 1ZP jako potencjału przestrzenno-przyrodniczego dla przyszłych mieszkańców tych obszarów.**

Ad 2a.
W §8 pkt 1 i 3 ustalono odpowiednio:
nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskim nasyceniu barwy, spośród odcieni kolorów: białego, beżowego i szarego;
oraz: *nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, 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 *kolor czerwony* czy *kolor brązowy* może oznaczać różne rzeczy dla różnych podmiotów; **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 2b.
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 3.
Zapis §11 ust. 5 pkt 2 tiret pierwsze ustala minimalny wskaźnik liczby stanowisk postojowych: *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej: minimum jedno miejsce postojowe lub jedno miejsce w garażu na jeden lokal mieszkalny.*

Dalszy zapis w tiret drugim ustala: *minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m powierzchni użytkowej usług lub minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne, w tym minimum jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.*

Dla organu nie jest jasne w jaki sposób należy obliczać ilość miejsc postojowych dla usług, skoro w cytowanych zapisach podano dwa różne wskaźniki: odrębny dla zabudowy usługowej (tiret pierwsze) i odrębny dla usług (tiret drugie). **Na etapie pozwoleń na budowę taka sytuacja będzie generować różne interpretacje tego zapisu, a w konsekwencji niezgodności i konflikty oraz bałagan przestrzenny po realizacji inwestycji. Należy doprecyzować zapis w kwestii minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych dla usług.**

Ponadto podane wartości są w ocenie organu jest to stanowczo zbyt niskie. 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 ich bezpieczeństwa. Proponuje się ustalenie wskaźnika minimalnej liczby stanowisk do parkowania do 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny.

Ustalone wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych dla funkcji usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne to również 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 bardziej szczegółowe określenie rodzajów usług planowanych na terenach MN-U (np. w zapisach szczegółowych dla terenów) a następnie zróżnicowanie minimalnej ilości miejsc postojowych stosownie do rodzaju planowanych usług.

Ad 4.
Projekt planu w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala *odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu* (§12 ust. 5 pkt 1). Ponadto tymczasowo dopuszcza: *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 kanalizację chodzi, a ponadto w trakcie budowy również należy korzystać z rozwiązań indywidualnych).
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 5.
Zapisy §12 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 6.

Zapis §12 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 z powodu 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 §12 ust. 9 lub być umieszczone w rozdziale 4. (Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu).

Ad 7.
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, przy wspomnianej budowie domów dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej 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. 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.
Takim realizacjom sprzyjać będą zapisy rozważanego 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 3);
- 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 na okrojonych działkach z niewielką ilością zieleni, na ulicach zatłoczonych parkującymi samochodami. Omawiany plan pozwoli niestety na takie rozwiązania.

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