

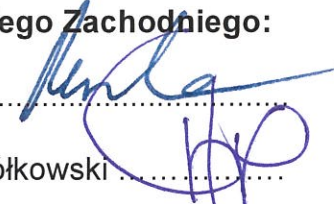
UCHWAŁA NR 20 / 2026
ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z dnia 14 stycznia 2026 roku

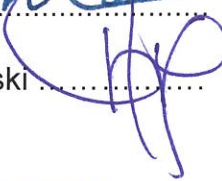
**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Laski – Etap 1 w gminie Izabelin**

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1684) 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 wsi Laski – Etap 1 w gminie Izabelin 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:

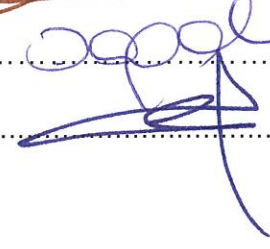
Starosta: Romuald Reszka.....

Wicestarosta: Wiesław Pszczółkowski.....

Członkowie Zarządu:

Wojciech Białas.....

Ewelina Degowska.....

Witold Malarowski.....

**Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Laski – Etap 1 w gminie Izabelin:**

1. W §4 pkt 8 (słowniczek użytych pojęć, definicja zabudowy mieszkaniowo-usługowej) proponuje się doprecyzowanie definicji zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. W §4 pkt 10 (słowniczek użytych pojęć, definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy) w katalogu wyjątków od NLZ proponuje się uwzględnić docieplenie ścian istniejących budynków warstwą termoizolacyjną grubości do 20 cm.
3. W §6 ust. 2 (dopuszczenie działań na budynkach poza liniami zabudowy) proponuje się zakaz nadbudowy budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą.
4. W §6 ust. 3 (wskazanie strefy szczególnych uwarunkowań i ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od lasów) proponuje się doprecyzowanie ustalenia w tekście oraz na rysunku dla terenów 3.MN i 12.MN.
5. W §7 ust. 2 (wysokość obiektów budowlanych) proponuje się doprecyzowanie ustalenia co do obiektów małej architektury.
6. W §7 ust. 4 (dopuszczenie działań na budynkach wyższych niż ustalone planem) proponuje się doprecyzowanie ustalenia w zakresie wysokości dopuszczanej rozbudowy.
7. W ustaleniach dla poszczególnych terenów dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów (§28 - 31 ust. 4 pkt 8 i §32 ust. 3 pkt 8) proponuje się uściślenie ustaleń dotyczących kolorystyki elewacji i dachów z użyciem jednoznacznego systemu kolorystycznego.
8. W §24 ust. 7 pkt 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów 1.Up, 2.Up, 3.Up, 4.Up i 5.Up, liczba miejsc do parkowania dla usług publicznych i pozostałych) proponuje się zwiększenie wskaźnika miejsc do parkowania dla usług publicznych i dla usług pozostałych.
9. W §29 ust. 2 (ustalenia szczegółowe dla terenów MNU, przeznaczenie uzupełniające terenów) proponuje się doprecyzowanie kwestii parkingów ogólnodostępnych jako przeznaczenia uzupełniającego tych terenów, w szczególności jednoznaczne wskazanie czy parkingi jako funkcja uzupełniająca mogą być jedynym przeznaczeniem na działce.
10. Na rysunku planu proponuje się skorygować zasięg dominanty urbanistycznej (kościół);

11. Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obejmuje terenów zamkniętych zarejestrowanych w bazach Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
12. Należy poprawić treść § 39 ust. 1 projektu mpzp¹. W wyżej wymienionym ustępie błędnie wymieniono symbol 1.KD-Z i 2.KD-Z. Powinien być symbol 1.KD-L i 2.KD-L.
13. Dotyczy drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 1.KD-Z:
- Planowana szerokość w liniach rozgraniczających drogi powinna uwzględniać możliwość budowy lub przebudowy drogi z zachowaniem standardowych szerokości jezdni, chodników i poboczy, możliwości wykonania urządzeń do odwodnienia oraz zaprojektowania znaków drogowych lub urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, jeżeli konieczność ich umieszczenia na drodze wynika z przepisów o ruchu drogowym.
 - W celu zapewnienia warunków widoczności zgodnie z WR-D-31-23 należy zaprojektować skosy na projektowanym skrzyżowaniu drogi 1.KD-Z z drogą 25.KD-D.
14. Dotyczy drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 1.KD-L:
- Szerokość pasa ruchu na łuku kołowym w planie powinna umożliwiać przejazd pojazdu miarodajnego z zachowaniem bezpiecznej odległości między wymijającymi się pojazdami (§ 17 ust. 5 rozporządzenia²). Standardowo w przypadku drogi klasy L jako pojazd miarodajny przyjmuje się pojazd komunalny.
 - W celu zapewnienia warunków widoczności zgodnie z WR-D-31-23³ należy zaprojektować skosy na projektowanym skrzyżowaniu drogi 1.KD-L z drogą 1.KD-Z.
 - Planowana szerokość w liniach rozgraniczających drogi powinna uwzględniać możliwość budowy lub przebudowy drogi z zachowaniem standardowych szerokości jezdni i poboczy (standardowa szerokość jezdni drogi klasy L – 5,5 m, pobocza - 0,75m), możliwości wykonania urządzeń do odwodnienia oraz zaprojektowania znaków drogowych lub urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, jeżeli konieczność ich umieszczenia na drodze wynika z przepisów o ruchu drogowym.
15. Dotyczy drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 3.KD-L:
- Planowana szerokość w liniach rozgraniczających drogi powinna uwzględniać możliwość budowy lub przebudowy drogi z zachowaniem standardowych szerokości jezdni i poboczy (standardowa szerokość jezdni drogi klasy L – 5,5 m, pobocza - 0,75m), możliwości wykonania urządzeń do odwodnienia oraz zaprojektowania znaków drogowych lub urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, jeżeli konieczność ich umieszczenia na drodze wynika z przepisów o ruchu drogowym.

¹ Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Laski, Etap I.

² Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. poz. 1518).

³ <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/wr-d>

- 16.** Dotyczy drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 1.KD-D, 5.KD-D, 6.2KD-D, 8.KD-D, 15.KD-D:
- Nieprzelotową drogę projektuje się w sposób umożliwiający zawrót pojazdu miarodajnego – pojazd komunalny (§ 22 rozporządzenia). Parametry placu lub jezdni do zawracania dostosowuje się do pojazdu miarodajnego. Zaleca się je przyjmować zgodnie z tab. 10.1.1 wytycznych WR-D-22-23.
- 17.** Dotyczy drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 9.KD-D, 13.KD-D:
- Szerokość pasa ruchu na łuku kołowym w planie powinna umożliwiać przejazd pojazdu miarodajnego z zachowaniem bezpiecznej odległości między wymijającymi się pojazdami (§ 17 ust. 5 rozporządzenia). Standardowo w przypadku drogi klasy D jako pojazd miarodajny przyjmuje się pojazd komunalny.
- 18.** Dotyczy drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 18.KD-D, 23.KD-D, 27.KD-D:
- Planowana szerokość w liniach rozgraniczających drogi powinna uwzględniać możliwość budowy lub przebudowy drogi z zachowaniem standardowych szerokości jezdni i poboczy (standardowa szerokość jezdni drogi klasy D – 5,0 m, pobocza - 0,75m), możliwości wykonania urządzeń do odwodnienia oraz zaprojektowania znaków drogowych lub urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, jeżeli konieczność ich umieszczenia na drodze wynika z przepisów o ruchu drogowym.
- 19.** Dotyczy drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 20.KD-D, 25.KD-D:
- Szerokość pasa ruchu na łuku kołowym w planie powinna umożliwiać przejazd pojazdu miarodajnego z zachowaniem bezpiecznej odległości między wymijającymi się pojazdami (§ 17 ust. 5 rozporządzenia). Standardowo w przypadku drogi klasy D jako pojazd miarodajny przyjmuje się pojazd komunalny.
 - Nieprzelotową drogę projektuje się w sposób umożliwiający zawrót pojazdu miarodajnego – pojazd komunalny (§ 22 rozporządzenia). Parametry placu lub jezdni do zawracania dostosowuje się do pojazdu miarodajnego. Zaleca się je przyjmować zgodnie z tab. 10.1.1 wytycznych WR-D-22-23.
 - Odcinek ul. Klonowej, który stanowi dojazd do posesji nr 12 i nr 14 (długość około 18 m) należy zaprojektować jako drogę wewnętrzną (przeznaczenie terenu KDW).
- 20.** Dotyczy drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 24.KD-D:
- Ze względu na położenie planowanej drogi 24.KD-D na terenie Gminy Izabelin oraz Stare Babice parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu należy uzgodnić w porozumieniu z Wójtem Gminy Stare Babice.
 - Planowana szerokość w liniach rozgraniczających drogi powinna uwzględniać możliwość budowy lub przebudowy drogi z zachowaniem standardowych szerokości jezdni i poboczy (standardowa szerokość jezdni drogi klasy D – 5,0 m, pobocza - 0,75m), możliwości wykonania urządzeń do odwodnienia oraz zaprojektowania znaków drogowych lub urządzeń

bezpieczeństwa ruchu drogowego, jeżeli konieczność ich umieszczenia na drodze wynika z przepisów o ruchu drogowym.

- Szerokość pasa ruchu na łuku kołowym w planie powinna umożliwiać przejazd pojazdu miarodajnego z zachowaniem bezpiecznej odległości między wymijającymi się pojazdami (§ 17 ust. 5 rozporządzenia). Standardowo w przypadku drogi klasy D jako pojazd miarodajny przyjmuje się pojazd komunalny.

21. Dotyczy drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 26.KD-D:

- Projektowana droga publiczna dojazdowa powinna posiadać dostęp do sieci dróg publicznych.

22. Dotyczy drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 28.KD-D:

- Nieprzelotową drogę projektuje się w sposób umożliwiający zawrótce pojazdu miarodajnego – pojazd komunalny (§ 22 rozporządzenia). Parametry placu lub jezdni do zawracania dostosowuje się do pojazdu miarodajnego. Zaleca się je przyjmować zgodnie z tab. 10.1.1 wytycznych WR-D-22-23.
- Planowana szerokość w liniach rozgraniczających drogi powinna uwzględniać możliwość budowy lub przebudowy drogi z zachowaniem standardowych szerokości jezdni i poboczy (standardowa szerokość jezdni drogi klasy D – 5,0 m, pobocza - 0,75m), możliwości wykonania urządzeń do odwodnienia oraz zaprojektowania znaków drogowych lub urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, jeżeli konieczność ich umieszczenia na drodze wynika z przepisów o ruchu drogowym.
- Ze względu na położenie planowanej drogi 28.KD-D na terenie Gminy Izabelin oraz Gminy Łomianki parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenu należy uzgodnić w porozumieniu z Burmistrzem Łomianek.

23. Niezrozumiałe jest nieujęcie w § 8 terenów oznaczonych MZ/Up jako terenów, na których obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego. Zgodnie z § 32 przeznaczeniem podstawowym dla terenów MZ/Up są zabudowa zamieszkania zbiorowego wyłącznie z zakresu domów rencistów i domów zakonnych i usługi publiczne z zakresu: opieki społecznej, ochrony zdrowia i opieki zdrowotnej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dopuszczalne poziomy hałasu określone są m.in. dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej.

24. Celowe jest ujednolicenie oznaczenia literowego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zamieszkania zbiorowego lub usługi publiczne (w § 5 projektu mpzp występuje oznaczenie „Mz/Up”, a w § 32 oraz na rysunku planu – „MZ/Up”).

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Romuald Keszka

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 §4 pkt 8 zamieszczono definicję zabudowy mieszkaniowo-usługowej w brzmieniu: należy przez to rozumieć budynki o funkcji mieszkaniowej z nie więcej niż jednym lokalem mieszkalnym lub budynki z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem o funkcjach usługowych z zakresu usług podstawowych, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Oznacza to ni mniej ni więcej jak budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, gdyż definicja budynku mieszkalnego jednorodzinne takie właśnie funkcje określa (budynek o co najwyżej dwóch lokalach mieszkalnych bądź jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym). Nie możemy zatem traktować tak zdefiniowanej zabudowy jako odrębnej kategorii mieszkaniowo-usługowej, skoro jest to opis zabudowy jednorodzinnej.

Ponadto należy zauważyć, że w przedstawionym planie omawiana zabudowa mieszkaniowo-usługowa występuje jedynie na terenach oznaczonych jako MNU, opisanych w §29 tekstu planu, a przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną oraz istniejące i projektowane usługi. Dokładny zapis (ust. 1) brzmi:

Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów: 1.MU, 3.MNU, 5.MNU, 6MNU, 8.MNU, 9.MNU, 10.MNU, 11.MNU, 12.MNU, 13MNU, 14MNU, 14MNU i 17MNU są:

- a) zabudowa jednorodzinna w formie wolno stojącej;
- b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- c) usługi z zakresu usług podstawowych.

Jak wynika z powyższego oraz przytoczonej definicji, usługi lokowane na wskazanych terenach miałyby bardzo niewielki zakres (jedynie podstawowy) i na przykład realizacja budynku usługowego w zakresie szerszym niż podstawowy i z niewielkim choćby mieszkaniem nie byłaby możliwa. Nie wiadomo też, czy ustalenie punktu c, to jest usługi z zakresu usług podstawowych dotyczyć ma odrębnych budynków usługowych, czy też usług na całym opisywanym terenie. W obu przypadkach analiza zapisów prowadzi do wniosku, że inne usługi poza podstawowymi nie byłyby w ogóle dopuszczone, co znacznie ograniczyłoby prawa nabyte i oczekiwania właścicieli. Z pewnością nie było to intencją gminy jako autora i gestora planu.

W ocenie organu wystąpił tu oczywisty błąd w definicji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Być może chodziło o (...) budynki o funkcji usługowej z nie więcej niż jednym lokalem mieszkalnym (...).

Zapis w obecnym brzmieniu będzie generował niezgodności i nieporozumienia co do planowanych inwestycji i znacznie ograniczy prawa nabyte oraz oczekiwania właścicieli działek. Proponuje się doprecyzowanie definicji zabudowy mieszkaniowo-usługowej w celu jednoznacznego ustalenia kluczowej kwestii przeznaczenia terenów MNU wymienionych w §29.

Ad 2.

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. Takim wyjątkiem jest m.in. docieplenie elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm. Obowiązujące przepisy ustalają dość wysokie wskaźniki w zakresie izolacyjności cieplnej budynków i według obecnych trendów ekologicznych, wskaźniki te będą rosnąć. Zasadne byłoby zatem dopuszczenie grubszej warstwy potencjalnej termo-izolacji.

Proponuje się dopuszczenie docieplenia ścian istniejących budynków warstwą izolacyjną do 20 cm.

Ad 3.

Zapis §6 ust. 2 brzmi: Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy posadowionej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do remontów, przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie (...).

W ocenie organu zapis ten nie jest zasadny w przypadku nadbudowy.

Jeśli istniejący budynek posadowiony jest niezgodnie z liniami zabudowy, to znaczy, że przekracza te linie, zaburzając tworzony regulacją ład przestrzenny. Nadbudowa budynku polega na zwiększeniu jego wysokości, zatem dopuszczona rozbudowa generować będzie jeszcze większe zaburzenie ład przestrzenny.

Proponuje się usunięcie nadbudowy z tego zapisu.

Ad 4.

W §6 ust. 3 zapisano: Wskazuje się oznaczoną na rysunku planu strefę szczególnych uwarunkowań i ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od lasów, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim winny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wyłącznie w której możliwe jest lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Wyznaczono zatem strefy, oznaczone na rysunku planu jasnozieloną kratką, gdzie wszelkie działania budowlane są możliwe jedynie pod warunkiem uzyskania odstępstwa od przepisów pożarowych, na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

Jednocześnie na niektórych terenach mieszkalnych sąsiadujących z obszarami Kampinoskiego Parku Narodowego wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy od tych obszarów, co nie pozwala na żadne działania budowlane, nawet po uzyskaniu ewentualnego odstępstwa. W ocenie organu zasadne byłoby umieszczenie w zapisach planu jednoznacznej informacji dotyczącej tej sytuacji, aby sens planowanej regulacji był zrozumiały dla wszystkich użytkowników planu.

Ponadto wątpliwości organu budzi fakt, że takie ambiwalentne potraktowanie odległości od terenów leśnych może powodować niezadowolenie społeczne z powodu nierównego traktowania właścicieli działek. Wątpliwości te pogłębia jeszcze sytuacja na terenach 3.MN i 12.MN, gdzie sąsiadujące ze sobą działki mają różne ustalenia

w tym zakresie. Praktyka pracy organu wskazuje na to, że będzie to generować w przyszłości niezgodności i konflikty.

Proponuje się ponowną analizę tego problemu oraz ewentualne korekty tekstu i rysunku planu.

Ad 5.

W §7 ust. 2 ustala się wysokość obiektów budowlanych na terenach objętych planem w następujący sposób: (...) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami o wysokości do 15,0 m z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla której dopuszcza się wysokość do 25,0 m, z zastrzeżeniem, że ustalenia wysokości nie dotyczą obiektów małej architektury.

Dla organu nie jest jasna intencja zapisu wyłączającego z ustaleń dotyczących wysokości obiekty małej architektury.

Mała architektura nie ma ścisłej definicji w Prawie budowlanym. Na ogół przyjmuje się, że są to niewielkie konstrukcje budowlane, pełniące rolę użytkową, porządkową, rekreacyjną i ogrodową, sakralną, upamiętniającą, estetyczną itp. Nie jest jednak jednoznacznie określone, co jest niewielką konstrukcją budowlaną, a co już niewielkie nie jest. Czy proponowany zapis zezwala np. na realizację pomnika lub obelisku o wysokości 15 m, 20 m i większej? I kto zdecyduje czy taki obiekt będzie małą architekturą czy już obiektem budowlanym

Proponuje się doprecyzowanie zapisu w kwestii obiektów małej architektury lub usunięcie cytowanego zastrzeżenia z zapisu §7 ust. 2.

Ad 6.

Zapis §7 ust. 4 ustala dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem terenu: w przypadku, gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu.

Wątpliwości organu budzi kwestia wysokości dopuszczanej na takich warunkach rozbudowy.

Przedmiotem rozważania jest istniejący budynek, zgodny z ustaleniami planu co do funkcji, ale wyższy niż ustala plan, czyli zaburzający tworzony planem ład przestrzenny. Budynek taki – jak stwierdza zapis – może być rozbudowany z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych. Pozostałych – a zatem tych dotyczących wysokości już nie? Można stąd wnioskować, że potencjalna rozbudowa musi spełniać jedynie pozostałe ustalenia planu (poza wysokością) zatem może ona być wyższa, niż ustalona planem wielkość. Będzie to pogłębiać zaburzenia ład przestrzenny, co z pewnością nie było intencją autora planu.

Proponuje się doprecyzowanie dopuszczenia rozbudowy takich budynków z uwzględnieniem ustaleń planu dotyczących dopuszczalnych wysokości na danym terenie.

Ad 7.

W ustaleniach dla poszczególnych terenów dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów dla terenów MNU, MN i MZ/UP (§28 - 31 ust. 4 pkt 8 i §32 ust. 3 pkt 8) ustalono:

obowiązująca kolorystyka budynków:

a) dachy o kącie nachylenia powyżej 20o w odcieniach czerwieni, brązu i szarości;

b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.

Takie zapisy są niezbyt precyzyjne i mogą doprowadzić do niezgodności na etapie postępowania o pozwolenie na budowę, a zwłaszcza realizacji i użytkowania inwestycji. Ze względu na subiektywny odbiór kolorów i różnice gustów w tej kwestii, określenie odcień czerwieni czy kolor żółty może oznaczać różne rzeczy dla różnych podmiotów i powodować potencjalne niezgodności.

W ocenie organu zasadne byłoby uściślenie ustaleń dotyczących kolorystyki elewacji i dachów przez wskazanie konkretnych odcieni z systemu kolorystycznego, np. RAL.

Ad 8.

W §24 ust. 7 pkt 3 dla terenów 1.Up, 2.Up, 3.Up, 4.Up i 5.Up, ustalono:

liczba miejsc do parkowania:

a) dla usług publicznych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

b) dla usług pozostałych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej, niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal użytkowy.

W ocenie organu jest to stanowczo zbyt mało.

Jak ustala §24 ust. 1 i 2, przeznaczeniem podstawowym tych terenów są usługi publiczne, w szczególności z zakresu: administracji publicznej, opieki społecznej, ochrony zdrowia, opieki zdrowotnej, oświaty, nauki, sportu i rekreacji oraz kultu religijnego, bezpieczeństwa i obronności państwa; usługi opiekuńczo-wychowawcze, usługi kultury.

Przeznaczenie dopuszczalne to usługi z zakresu handlu i gastronomii, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu (...).

Nawet przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu 4.Up wyłącznie pod parking ogólnodostępny, oczywiście jest, że dla przewidzianego planem wachlarza funkcji miejsc do parkowania jest dramatycznie mało. Być może należałoby wykonać pogłębione analizy poszczególnych istniejących i planowanych funkcji w celu określenia realnych potrzeb w tej kwestii.

Proponuje się powtórna analizę problemu ilości miejsc do parkowania dla terenów 1.Up – 5.Up oraz odpowiednie zwiększenie wskaźnika miejsc do parkowania dla usług publicznych i dla usług pozostałych.

Ad 9.

Zapis §29 ust. 2 ustala jako przeznaczenie uzupełniające tych terenów parkingi ogólnodostępne dla samochodów osobowych. Warunki sytuowania tej funkcji nie zostały jednoznacznie określone. W szczególności nie jest jasne, czy na działce na terenie MNU można sytuować wyłącznie parking ogólnodostępny, czy też musi on towarzyszyć funkcji podstawowej. Ten problem może być istotny i powodować niezgodności na etapie postępowania o pozwolenie na budowę.

Ponadto wątpliwości organu budzi zapis o parkingu dla samochodów osobowych. Czy to oznacza, że np. samochód dostawczy nie może tu zaparkować? W jaki sposób ten przepis ma być egzekwowany?

Proponuje się doprecyzowanie kwestii parkingów ogólnodostępnych jako przeznaczenia uzupełniającego tych terenów, w szczególności jednoznaczne wskazanie czy parkingi jako funkcja uzupełniająca mogą być jedynym przeznaczeniem na działce.

Ad 10.

O ile pojęcie dominanty w urbanistyce jest zdefiniowane (element wyróżniający się w przestrzeni miejskiej swoją formą, skalą lub funkcją, służący jako punkt orientacyjny - identyfikator, akcentujący kompozycję miasta i podporządkowujący sobie jego otoczenie), o tyle brak jest ścisłej definicji zasięgu dominanty.

Przyjmuje się, że zasięg dominanty określa obszar, na który oddziałuje wizualnie lub funkcjonalnie wyróżniający się element, widoczny z daleka, tworzący punkt odniesienia, kształtujący tożsamość i stanowiący centralny punkt miasta, a jego zasięg zależy od wysokości, skali, funkcji oraz kontekstu urbanistycznego i psychologicznego, wpływając na orientację, estetykę i życie społeczne.

W tym kontekście słusznie oznaczono jako dominantę istniejący kościół pw. Matki Bożej Królowej Meksyku, usytuowany w centralnej części Lasek, przy ul. 3 Maja. Został on oznaczony na rysunku planu czarną kropką, a zasięg oddziaływania dominanty – czarną przerywaną linią z czarnym kreskowaniem, obejmującą budynek kościoła.

W ocenie organu nie można zgodzić się z tak wskazanym zasięgiem oddziaływania. W tym przypadku zasięgiem oddziaływania objęty byłby jedynie sam kościół. Tymczasem, ze względu na swą wysokość i potężną bryłę, dominuje on nie tylko nad rondem przy ul. 3 Maja, ale nad znacznym obszarem Lasek, z którego jest widoczny. W istocie, zasięg oddziaływania kościoła jako dominanty jest funkcją jego wysokości (najwyższy budynek w okolicy), skali (potężna bryła), funkcji (kościół parafialny – najważniejszy obiekt kultu religijnego) oraz kontekstu urbanistycznego – m.in. określenia miejsc, z których jest widoczny.

Na przedstawionym rysunku jako zasięg wskazano jedynie budynek kościoła. W celu określenia rzeczywistego zasięgu tej dominanty należałoby wykonać pogłębioną analizę urbanistyczną, obejmującą wskazanie miejsc, z których jest widoczny i w jaki sposób dominuje nad otoczeniem.

Organ prowadzący postępowania o pozwolenie na budowę winien brać pod uwagę również kontekst ładu przestrzennego i estetyki w sytuacjach, gdzie planowane inwestycje pozostawałyby w potencjalnym konflikcie z dominantą przestrzenną. Ze względu na to zasadne wydaje się prawidłowe określenie jej zasięgu oddziaływania.

Proponuje się wykonanie analizy urbanistycznej i wskazanie na rysunku rzeczywistego zasięgu oddziaływania dominanty lub rezygnację z zamieszczenia tego ustalenia.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Romuald Rzeszka