

**Protokół
z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistycznej i Architektonicznej
w Mszczonowie**

Temat - projekt miejscowego planu zagospodarowania gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Musuły (obszar XIIc).

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

- 1) Opis granic opracowania projektu planu oparty jest na numerach działek ewidencyjnych. Taki zapis jest nieracjonalny wobec faktu możliwości podziału działki i w konsekwencji braku możliwości ustalenia w przyszłości granic opracowania projektu planu.
- 2) W treści §3 wskazano, że na rysunku wprowadzono oznaczenia graficzne będące informacjami. Właściwym jest by nazwy tych oznaczeń wymienić w tymże paragrafie, co pozwoliłoby powiązać treść uchwały z rysunkiem planu.
- 3) 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 wskazane jest ujednolicenie treści co do używanego pojęcia linii zabudowy. W części projektu planu poświęconej definicjom pojęć określono pojęcie „nieprzekraczalna linia zabudowy”, Tymczasem w części testowej poświęconej zasadom ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono zasady ustalania linii zabudowy (§8), a nie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 4) Członkowie komisji wnioskują o ponowną analizę definicji przeznaczenia terenu (§5 pkt 6)). Wskazaniem jest aby przeznaczenie dominujące dotyczyło działki budowlanej a nie terenu, który obejmuje szereg działek budowlanych.
- 5) Członkowie komisji wnioskują o zmianę treści oraz redakcji §9 pkt. 3. Proponuje się rozszerzenie opisu barw chromatycznością. Obecny zapis pozwala na stosowanie ogromnej skali barw w podanym zakresie, co nie będzie sprzyjać zachowaniu ładu przestrzennego.
- 6) Członkowie komisji wnioskują o uzupełnienie treści §12 pkt 2 o wskazanie, że jego treść dotyczy projektów scalenia i podziału realizowanego na wniosek określony w przepisach odrębnych (t.j. w ustawie o gospodarce nieruchomościami).
- 7) Członkowie komisji po raz kolejny zwracają uwagę na wprowadzanie do tekstu projektu planu zapisów nie mających podstaw prawnych, a dotyczących szerokości dróg wewnętrznych (§18 pkt 4), 5) i 6) oraz 7)). 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-jezdni 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 dotyczą 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 w konsekwencji - 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 w zależności od ilości obsługiwanych działek, których liczba może ulec zmianie (np. w wyniku podziałów lub zniesienia współwłasności).

- 8) 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 przestrzeni i istotny element kształtowania 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.
- 9) Członkowie komisji wnioskują o przeanalizowanie kwestii wprowadzenie korekt dotyczących miejsc postojowych poprzez dodanie zapisu, że minimalna liczba miejsc postojowych winna być określona dla każdej ze wskazanych funkcji z dopiskiem „lecz nie mniej niż dwa”. Obecne zapisy dotyczące części funkcji budynków, dla których ustalono wymogi wskazuje, że niewielkie powierzchniowo budynki lub małe powierzchnie wskazanych funkcji w budynkach mogą powstać bez konieczności realizacji miejsc postojowych. Tymczasem, wszystkie budynki lub ich części o wyodrębnionych funkcjach wymagają takich miejsc choćby z uwagi na potrzeby pracowników.
- 10) Wskazane jest ujednolicenie treści tekstu i rysunku poprzez oznaczenie nazw ulic na rysunku, które wymieniono w tekście projektu planu.
- 11) Członkowie komisji wnioskują o rozważenie likwidacji terenu rolnego. Jest to teren o bardzo niekorzystnym kształcie i wielkości dla prowadzenia działalności rolnej (trójkąt o bardzo małej powierzchni. Tym bardziej, że jest to fragment gminy wskazywany w Studium do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Alternatywą dla zabudowy mieszkaniowej może być co najmniej rozszerzenie przeznaczenia o lasy.
- 12) Członkowie komisji wnioskują o ponowne przeanalizowanie przeznaczenia terenu ZL. Obecne przeznaczenie jest niezgodne z wskazanym celem rozwoju zabudowy wskazanej w Studium (niezgodność projektu planu z Studium... w zakresie przeznaczenia). Jest też niezgodne z istniejącą parcelacją terenu, która jednoznacznie wskazuje na przygotowanie tego terenu do zabudowy mieszkaniowej. O ile nie istnieją inne uwarunkowania uniemożliwiające wprowadzenie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej w tym miejscu jak np. brak zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na nieleśne, to ustalone przeznaczenie (lasy) nie powinno być realizowane w projekcie planu.

Jednocześnie członkowie komisji opiniują przedstawiony projekt planu z uwagami jak wyżej - z wnioskiem wprowadzenia do projektu planu zmian wynikających z analizy przedstawionych uwag.

Sekretarz MKU-A

mgr inż. Dariusz Boguszewski

Przewodnicząca MKU-A

mgr inż./arch. Ewa Murawska