

UCHWAŁA NR 110 / 2019
ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z dnia 14 sierpnia 2019 roku

w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 32 ust.1 ustawy z dnia 05 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2019 r., poz. 511) w związku z art. 17 pkt 6 b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Zarząd Powiatu Warszawskiego Zachodniego uchwala, co następuje:

§ 1. Uzgodnić pozytywnie przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych w Gminie Stare Babice, obręb Blizne Łaszczyńskiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z uwagami, stanowiącymi załącznik do niniejszej uchwały.

UWAGI WYDZIAŁU ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA:

1. W ocenie organu system komunikacji w obszarze planu nie będzie wystarczający do obsługi tak intensywnie zagospodarowanych terenów. Dostęp do terenów usługowych oraz mieszkalnych z drogi wojewódzkiej nr 580 od strony Warszawy będzie bardzo trudny. Powiązania komunikacyjne z terenem gminy Stare Babice należy uznać za niewystarczające. Również zaprojektowany system komunikacji wewnętrznej na planowanym obszarze nie pozwoli na sprawne jego funkcjonowanie. Warunkiem koniecznym do właściwego działania planu jest odpowiednie ukształtowanie systemu komunikacji.
2. W § 18: W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - w pkt 7) – *na terenach 1U, 2U, 3U nakaz realizacji drogi wewnętrznej o szerokości 20m, docelowo łączącej drogę 3KDL – ul. Gościnną z drogą 2KDD i 2KDL – ul. Batalionów Chłopskich z jej włączeniem w drogę 3KDL w strefie lokalizacji głównego zjazdu;*
proponuje się sprecyzowanie lokalizacji przedmiotowej drogi i umieszczenie jej na rysunku planu w celu jednoznacznego ustalenia jej przebiegu i zapewnienia jej realizacji.
3. W § 13 (ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową – tereny MW/U), gdzie:
 - w pkt 9b) ustala się *wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków wysokich - od 0,01 do 7,25;*
 - w pkt 10 ustala się *minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,*
ze względu na ustalenia umożliwiające bardzo dużą intensywność zabudowy i znaczne jej zagęszczenie, proponuje się zmniejszenie maksymalnej wartości wskaźnika zabudowy i zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej.
4. W § 13 (ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową), gdzie:
 - w pkt 11c) : *dopuszczenie realizacji dominant architektonicznych o maksymalnej wysokości 29,0 m na maksymalnie 35% wyznaczonej powierzchni zabudowy,*
ze względu na definicję dominanty jako *elementu unikalnego, wyróżniającego się w danym środowisku* zasadne byłoby wskazanie lokalizacji planowanych dominant i określenie ich powierzchni jako min. 5% wyznaczonej powierzchni zabudowy.

W ocenie organu za dominantę nie można uznać zwykłej wysokiej zabudowy, o nieustalonej w planie lokalizacji, zajmującej aż 35% powierzchni zabudowy.

5. W § 14 (ustalenia dla zabudowy usługowej 1U)

- w pkt 2-4 ustalających rodzaj usług na tym terenie, a to:

- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym;

proponuje się bardziej szczegółowe określenie rodzaju usług i ich wstępną lokalizację na rysunku planu w celu zapewnienia realizacji poszczególnych funkcji (np. usługi oświaty czy kultury).

6. W §14 (ustalenia dla zabudowy usługowej 1U), gdzie

- w pkt 12 ustala się *minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%*,
ze względu na ustalenia umożliwiające bardzo dużą intensywność zabudowy i znaczne jej zagęszczenie, proponuje się zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej.

7. W § 4: *W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego i kształtowania krajobrazu ustala się: (...)*

- w pkt 3: *na terenie MW/U dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy wykuszy wyłącznie od 1 kondygnacji nadziemnej*
proponuje się sprecyzowanie zapisu zgodnie z definicją wykusza, który winien być nadwieszony powyżej parteru czyli co najmniej od 2. kondygnacji nadziemnej;

8. W § 4: *W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego i kształtowania krajobrazu ustala się: (...)*

- w pkt 7: *kolorystykę elewacji budynków; biel, odcienie szarości i beżu, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych oraz w pkt 9: zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;*
proponuje się rozszerzenie palety kolorystyki elewacji, gdyż przy takiej skali zapisu (ogólnie dla całego obszaru objętego planem) zrealizowana zabudowa będzie mieć charakter jednostajny; ponadto, w ocenie organu, ze względu na sąsiedztwo trasy szybkiego ruchu ściany w będą się szybko brudzić.

9. W § 9: *W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: (...)*

w pkt 2: *minimalną powierzchnię działki budowlanej: a) dla terenu MN: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 650 m², dla zabudowy bliźniaczej – 500m²; b) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U: dla zabudowy wolnostojącej z usługami lub bez – 800m², dla zabudowy bliźniaczej – 500m²;*

proponuje się ustalenie uwzględniające potencjalną realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej) i wynikające stąd przypadki wtórnych podziałów działek poza ustaleniami planu.

10. W § 11 pkt 9a (geometria dachów dla terenu zabudowy mieszkaniowej MN) oraz w § 12 pkt 11a (geometria dachów dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U), gdzie dla budynków mieszkalnych i usługowych ustala się *dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 42°*,

proponuje się dopuszczenie również dachów płaskich w celu uniknięcia eliminacji budynków o wartościowej architekturze współczesnej.

Uzasadnienie

Ad 1. i 2.

Jak stwierdzono powyżej, dostęp do terenów usługowych oraz mieszkalnych z drogi wojewódzkiej nr 580 od strony Warszawy będzie bardzo utrudniony ze względu na bliskość węzła trasy S-8 i ul. Warszawskiej/Górczewskiej. Ulica ta już obecnie ma zbyt małą przepustowość spowodowaną realizacjami budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego po zachodniej stronie ul. Lazurowej. Dodatkowe obciążenie jej lewoskrętem w ul. Gościnną lub rondem w tym miejscu spowodowałoby zapaść komunikacyjną na znacznym obszarze nie tylko gminy, ale przede wszystkim Bemowa. **Jedynym satysfakcjonującym rozwiązaniem byłoby skrzyżowanie wielopoziomowe (dostęp do osiedla jako skręt w lewo z ul. Warszawskiej wyprowadzony na wiadukcie lub w tunelu).** Takie rozwiązanie wymagałoby dużych nakładów finansowych oraz ścisłej współpracy z GDDKiA i samorządem dzielnicy Bemowo. Jednak przy obecnej formie planu organ nie widzi innych możliwości realizacji funkcjonalnego i skutecznego powiązania komunikacyjnego z Warszawą.

Także powiązania komunikacyjne z terenem gminy Stare Babice należy uznać za niewystarczające. Tutaj, w ocenie organu, **właściwe byłoby zlokalizowanie wiaduktu nad trasą S-8, łączącego ciąg ul. Batalionów Chłopskich (do poszerzenia!) z przyszłą ulicą Lwowską (na zachód od S-8).**

Ulica Gościnną, stanowiącą oś komunikacyjną terenów usługowych i mieszkalnych, w połowie swej długości – i to właśnie przy obszarze intensywnej zabudowy wielorodzinnej – ma być zwężona z 25 m do 17 m; dodatkowe zwężenie będą stanowiły planowane szpalery drzew. To skutecznie utrudni komunikację wewnątrz osiedla. Ulica ta powinna utrzymać szerokość 25 m na całej swej długości.

Droga serwisowa przy trasie szybkiego ruchu wymagać będzie znacznego poszerzenia.

Ponadto planowana droga wewnętrzna, o której mowa w § 18 pkt 7 winna być naniesiona na rysunek planu; obecne wskazanie jej wyłącznie w tekście planu nie jest skutecznym ustaleniem. Droga ta na obszarze planu będzie pełnić rolę osi funkcjonalnej północ-południe, komunikującej tereny usług i oddzielającej je od terenów mieszkalnictwa. Po jej włączeniu na południu w ulicę Batalionów Chłopskich – przy założeniu ciągu: ul. Batalionów Chłopskich- wiadukt-ul. Lwowska – powstanie jasny i funkcjonalny system komunikacji, umożliwiający dobre połączenie z obszarem gminy Stare Babice.

Jeśli droga ta nie będzie ustalona na rysunku planu, nie będzie jednoznacznego ustalenia ani co do jej lokalizacji, ani co do podmiotu, który miałby ją zrealizować.

Ad 3.

Proponowane przytoczone powyżej wskaźniki dla terenów MW/U sugerują intensywność zabudowy właściwą raczej dla centrów miejskich i zabudowy śródmiejskiej. Rozważany obszar stanowi wprawdzie *de facto* kontynuację funkcjonalną i przestrzenną osiedli Bemowa, znajduje się jednakże na granicy Warszawy, gdzie zabudowa winna płynnie przechodzić w formy mniej intensywne.

Przedłożona *Prognoza oddziaływania na środowisko* w punkcie 7.3 (Wpływ na ludzi, w tym klimat akustyczny) zajmuje się głównie zagadnieniami uciążliwości akustycznej planowanej inwestycji. Pominęto natomiast bardzo ważny aspekt socjologiczny, jakim jest dla ludzi życie w intensywnie zabudowanym środowisku, z przewagą betonu i asfaltu, z minimalnym udziałem powierzchni zielonych. Tego negatywnego wpływu na człowieka nie zrównoważy ani bliskość usług ani inne zalety przyszłych osiedli.

Proponuje się zmniejszenie maksymalnej wartości wskaźnika zabudowy i zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w celu zmniejszenia intensywności przyszłej zabudowy.

Ad 4.

Definicja dominanty wskazuje na *element unikalny, wyróżniający się w danym środowisku, główny akcent kompozycji architektonicznej lub urbanistycznej*, rozróżniając dominanty: wysokościowe, płaszczyznowe i funkcjonalno-użytkowe. Z analizowanego zapisu wynika, że mamy do czynienia z dominantą wysokościową (29 m). **Należy zatem wskazać na rysunku planu konkretny punkt, w którym taka dominanta ma górować nad otoczeniem i stanowić jego punkt charakterystyczny. W ocenie organu powierzchnia takich dominant nie powinna przekraczać 5% powierzchni całej zabudowy.**

Za dominantę nie można uznać zwykłej wysokiej zabudowy, o nieustalonej w planie lokalizacji, zajmującej aż 35% powierzchni zabudowy (dla porównania – na terenach usługowych 1U – tylko 5%). Będzie to po prostu wysoka zabudowa, obejmująca ponad 1/3 całego terenu.

Ad 5.

Ideą lokalizacji rozległych terenów 1U było utworzenie strefy usług, w tym usług miastotwórczych kultury, rekreacji i sportu, ale również oświaty (przedszkole, szkoła) czy podstawowych usług zdrowotnych. Ponadto szerokie spektrum zapisu nie wyklucza również całej pozostałej gamy usług, jak handel detaliczny czy hurtowy. **Jednak obecny zapis jest zbyt ogólny.** Pozwoliłby on na przykład na pokrycie całego obszaru hurtowaniami czy magazynami. Bez wstępnego chociażby określenia rodzaju i lokalizacji usług gmina nie będzie mieć żadnego wpływu na to, co powstanie na tym terenie. Również organ architektoniczno-budowlany nie ma uprawnień co do kształtowania funkcji na obszarze planu, a wręcz nie może odmówić pozwolenia na budowę dla żadnych usług, przy braku jednoznacznych ustaleń w tej kwestii.

Proponuje się bardziej szczegółowe określenie rodzaju usług i ich wstępną lokalizację na rysunku planu w celu zapewnienia realizacji poszczególnych funkcji (np. usługi oświaty).

Ad 6.

Tereny U obejmują tereny usług publicznych, w tym obiektów o charakterze sportowo-rekreacyjnym, czyli ogólnie pojętych usług miastotwórczych. Plan nie zawiera odrębnych definicji powierzchni biologicznie czynnych ani terenów biologicznie czynnych, zatem obowiązuje tu definicja zawarta w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019, poz. 1065).

Definicja ta jako powierzchnię biologicznie czynną wskazuje również obszary wodne oraz zieleń na dachach i tarasach budynków. Tak niewielki procent pbc określony w zapisie planu stwarza niebezpieczeństwo stworzenia kolejnej betonowej pustyni (ewentualnie z powierzchniami wodnymi).

Ze względu na ustalenia umożliwiające dużą intensywność zabudowy i znaczne jej zagęszczenie, proponuje się zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach U1 (dla porównania – na terenach 2U i 3U jest to odpowiednio 30% i 20%).

Ad 7.

Według definicji wykusz jest to *forma architektoniczna (...) stanowiąca wystający z lica elewacji fragment budynku poszerzający przylegające wnętrza, nadwieszony powyżej parteru na wysokości jednej lub kilku kondygnacji*. Tak rozumiany wykusz może być zlokalizowany dopiero od wysokości drugiej kondygnacji. Wydaje się, że genezą rozważanego zapisu była intencja uniknięcia nisko nadwieszonych okien wykuszowych na parterach budynków; proponuje się zatem odpowiednie skorygowanie tego punktu.

Ad 8.

Rozważany zapis jest zbyt ogólny (obejmuje cały obszar planu) i uniemożliwia zastosowanie bardziej zdecydowanych kolorów (np. dla ścian przedszkola czy szkoły). Zrealizowana zabudowa będzie mieć charakter dość jednolity. Ponadto, w ocenie organu, ze względu na sąsiedztwo trasy szybkiego ruchu elewacje będą się szybko brudzić. Jak pokazuje praktyka Warszawy, intensywny ruch kołowy i zanieczyszczenie powietrza szybko odbierają jasnym ścianom ich urodę.

Proponuje się rozszerzenie palety kolorystyki elewacji i jej zróżnicowanie ze względu na planowane funkcje.

Ad 9.

Skala terenów zabudowy jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami jest wprawdzie niewielka w stosunku do całego obszaru objętego planem, należy jednak liczyć się sytuacją lokalizowania tam budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej) i wynikające stąd przypadki wtórnych podziałów działek poza ustaleniami planu. **Proponuje się ewentualną korektę zapisu, uwzględniającą takie sytuacje.**

Ad 10.

Na terenach MN i MN/U (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i jednorodzinna z usługami) plan ustala jedynie dachy strome, o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 42°. Stanowi to zakaz realizacji dachów płaskich i eliminacja rozwiązań architektury współczesnej nie tylko w przypadku budynków mieszkalnych, ale również budynków usługowych, co nie było chyba zamiarem autora.

Proponuje się korektę zapisu, z uwzględnieniem dopuszczenia dachów płaskich przynajmniej dla obiektów usługowych.

UWAGI WYDZIAŁU OCHRONY ŚRODOWISKA, ROLNICTWA I LEŚNICTWA:

Wydział Ochrony Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa:

1. popiera stanowisko Wydziału Architektury dotyczące zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej i zmniejszenia intensywności zabudowy;
2. proponuje doprecyzowanie, jakiego rodzaju usługi są dopuszczalne na terenach oznaczonych jako tereny usług, w szczególności wprowadzenie zakazu na tych obszarach lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej oraz działalności w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów, a także działalności powodującej pylenie;
3. proponuje się wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, działalności w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów oraz działalności powodującej pylenie także na terenach U/P;
4. w miejsce zapisu § 18 ust. 1 pkt 2e „dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej” proponuje wprowadzenie zapisów zobowiązujących do realizacji zieleni urządzonej;
5. proponuje wyeliminowanie możliwości lokalizacji nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych na terenach zabudowy usługowej, a także na terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

Ad.1 Z załączonej prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że celem zachowania w pierwszej linii w bezpośrednim sąsiedztwie drogi S-8 funkcji usług i funkcji produkcyjno-magazynowej jest zapewnienie izolacji terenów mieszkaniowych od ww. drogi. Niemniej jednak jak wynika z ww. prognozy wprowadzenie obiektów wielkopowierzchniowych prowadzić może do wzrostu ruchu samochodowego, w tym ruchu samochodów ciężarowych. Sformułowanie „może” zdaniem WOŚRiL jest w tym przypadku nieuzasadnione. Wprowadzenie obiektów wielkopowierzchniowych spowoduje wzrost ruchu samochodowego. Z prognozy wynika także, że ze względu na intensywność wprowadzanej zabudowy wielorodzinnej i usługowej ruch wewnętrzny będzie kolejnym istotnym źródłem hałasu. Zmniejszenie intensywności zabudowy powinno zmniejszyć emisję hałasu. Zmniejszenie intensywności zabudowy i zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej powinno przyczynić się do zmniejszenia oddziaływania na powietrze, co jest szczególnie istotne w aspekcie walki ze smogiem.

Ad.2 i 3 Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi oraz dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko celowe jest doprecyzowanie rodzaju dopuszczonych usług, w szczególności wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej oraz działalności w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów, a także działalności powodującej pylenie w celu wyeliminowania zagrożenia oraz uciążliwości dla terenów mieszkaniowych.

Ad. 4 W związku z planowaną realizacją funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej celowe jest wprowadzenie zapisów, które zapewnią realizację zieleni urządzonej.

Ad. 5 Ze względu na przeznaczenie terenów na usługi, przemysł, składy i magazyny, brak norm hałasowych dla tych terenów oraz bliskość trasy S8 celowe jest wyeliminowanie możliwości lokalizacji na tych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ponadto wątpliwości budzi zapis paragrafu 10 „W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 4) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;”

w świetle zapisów zezwalających na maksymalną wysokość zabudowy do 29 m.

CZŁONEK ZARZĄDU


Romuald Reszka