KOREFERAT

dla potrzeb Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Koszalinie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sarzyna" w Koszalinie.

Opracował:
mgr inż. arch. Marek Perepeczo
uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym 1429/94

Koszalin, listopad 2021

Wstęp

- Koreferat został opracowany na podstawie umowy o dzieło nr WAiU/7/2021 zawartej w dniu 5.10.2021 r.
- Koreferat opracowano na podstawie:
    a) projektu tekstu planu (projekt uchwały), wersja z 30.09.2021 r.,
    b) projektu rysunku planu,
    c) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami zatwierdzone uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r.

Część ogólna i szczegółowa

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami teren objęty planem położony jest w jednostce strukturalnej S - Południe na obszarach jednostek planistycznych: S.03b.U, S.06a.MW/MN, S.06b.MW/MN, S.07.ZC, S.08.U, S.09a.MN, S.09b.MN, S.09g.MN, S.10a.Ł. Na obszarze projektu planu zlokalizowane są opisane w studium drogi: 009.KD.Z, 014.KD.Z, 028.KD.Z, KD.L.
Przebieg drogi 014.KD.Z został w planie nieznacznie zmodyfikowany przez co nieznacznie zmodyfikowane zostały granice jednostek planistycznych S.06a.MW/MN, S.06b.MW/MN, S.09b.MN, S.09g.MN. Nieznacznie też została zmodyfikowana granica jednostki planistycznej S.07.ZC.
Została zbadana zgodność przeznaczenia terenów położonych w wybranych (budzących największe wątpliwości) jednostkach planistycznych z kierunkami rozwoju zawartymi w studium w kierunku zgodności funkcji dominujących i uzupełniających:
- S.06a.MW/MN. Pomijając niewielkie różnice w granicach jednostki planistycznej, oraz pomijając powierzchnię dróg w planie, ustalono, że funkcja dominująca zajmuje 73,19% a funkcja uzupełniająca 26,81% całej jednostki planistycznej (jednostka A pomniejszona o drogi). Powyższe wyliczenia nie oznaczają, że w niektórych terenach proporcje pomiędzy funkcją dominującą a funkcją uzupełniającą nie są znacząco odmienne (np. w terenach MW,U w jednostce A powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej może osiągać nawet 50% powierzchni użytkowej całej zabudowy).
- S.09a.MN. Pomijając powierzchnię dróg oraz terenów kolei w planie ustalono, że funkcja dominująca zajmuje 68,46% a funkcja uzupełniająca 31,54% jednostki planistycznej (pomniejszonej o drogi).
W pozostałych jednostkach nawet pobieżna analiza wykazuje zgodność funkcji dominujących i uzupełniających z przeznaczeniem terenów w planie.
Jednostka planistyczna S.3b.U nie była badana ze względu na niewielki udział części objętej planem w całej jednostce.
W studium w niektórych jednostkach planistycznych (w szczególności S.06a.MW/MN, S.06b.MW/MN) wskazano występowanie obiektów zabytkowych do ochrony ustaleniami planu miejscowego – w planie nie wskazano zabytków chronionych ustaleniami planu. Należy sprawdzić występowanie w GEZ takich obiektów z obszaru planu i ewentualnie uzasadnić brak objęcia ochroną ustaleniami planu dla takich zabytków.

Ustalenia projektu planu dotyczące następujących terenów elementarnych naruszają, lub mogą naruszać ustalenia studium:

1. A.1-A.9.MW/MN – położone w jednostce planistycznej S.06a.MW/MN oraz B.1-B.5.MW/MN – położone w jednostce planistycznej S.06b.MW/MN – w studium określono wskaźniki intensywności zabudowy działki dla zabudowy jednorodzinnej 0,25-1,2. W planie nie zostały zróżnicowane wskaźniki intensywności zabudowy dla MW i MN i przyjęto maksymalny wspólny wskaźnik intensywności zabudowy jako 1,4 co w tej części określenia wskaźnika zabudowy narusza ustalenia studium.

2. I.1.KP/U – położony jest w jednostce planistycznej S.07.ZC – w studium ustalono funkcje uzupełniające jako usługi związane z obsługą cmentarza, parking publiczny. W planie ustalono przeznaczenie: teren parkingu i usług, przy czym zakazano *„realizacji usług, które nie mogą być lokalizowane na podstawie przepisów odrębnych w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza"*. Zapis ten nie wyklucza możliwości realizacji usług w żaden sposób niezwiązanych z obsługą cmentarza, zatem niewykluczenie w planie usług niezwiązanych z obsługą cmentarza co najmniej potencjalnie narusza ustalenia studium.
3. A.1.ZP/US – teren położony jest w jednostce planistycznej S.06a.MW/MN – w studium ustalono funkcje uzupełniające jako: usługi ponadpodstawowe oraz typu podstawowego, obsługa komunikacji w pasie o szerokości do 100 m wzdłuż ul. Połczyńskiej. Wątpliwości budzi przeznaczenie terenu jako zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji wobec np. wyraźnego zapisu przeznaczenia uzupełniającego w innych jednostkach planistycznych np. S.09a.MN – m.in.: usługi ponadpodstawowe oraz typu podstawowego, usługi sportu i rekreacji. Studium w zasadzie terenów zieleni urządzonej nie wpisuje w zakres funkcji uzupełniających, natomiast brak wyliczenia w funkcjach uzupełniających jednostki planistycznej usług sportu i rekreacji może potencjalnie naruszać ustalenia studium.
4. H.1ZŁ – teren położony jest w jednostce planistycznej S.10a.Ł – w studium ustalono funkcja dominująca: użytki zielone, łąki, zieleń naturalna oraz nie ustalono dla tej jednostki planistycznej żadnych funkcji uzupełniających. Dopuszczenie realizacji parkingu dla samochodów osobowych stanowi naruszenie ustaleń studium.
5. 3KD-Z – odpowiadająca drodze 014.KD.Z. została poprowadzona z przesunięciem w stosunku do przebiegu ze studium. Przesunięcie to nie znajduje uzasadnienia w organizacji terenów przyległych co stanowi potencjalne naruszenie ustaleń studium.
6. 4KD-Z – odpowiadająca drodze 014.KD.Z. została poprowadzona z drobnymi odchyleniami w stosunku do przebiegu ze studium. Odchylenia te od prostego przebiegu (nieznaczny zygzak w południowej części) nie znajdują uzasadnienia w przebiegu granic nieruchomości przyległych (wręcz powodują powstawanie dla nowych podziałów niewielkich „resztkówek") co stanowi potencjalne naruszenie ustaleń studium.

Przypadki terenów elementarnych posiadających zapisy wprost lub potencjalnie (pośrednio) naruszające ustalenia studium powoduje, że nie można bez zastrzeżeń zawrzeć stwierdzenia zawartego w § 1 ust. 1, iż przedstawiony projekt planu nie narusza ustaleń studium. W odczuciu koreferenta powodem naruszeń ustaleń studium są zbyt szczegółowe ustalenia dla jednostek planistycznych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, które mogą powodować niezauważone wcześniej błędy i niejasności.

Niezależnie od powyższych rozważań wskazanym jest zwrócenie uwagi na inne zawarte w projekcie planu słabości i uchybienia.
Tekst uchwały zawiera pewną ilość mniej istotnych błędów literowych, interpunkcyjnych i składniowych a także liczne niezgrabności stylistyczne, które należy zweryfikować i wyeliminować w ostatecznym sczytaniu.
Plan używa synonimów, w rodzaju: miejsce do parkowania – stanowisko postojowe – miejsce parkingowe – miejsce postojowe, stanowisko archeologiczne – zabytek archeologiczny, co może rodzić trudności interpretacyjne.

Uwagi ogólne do budowy i zawartości uchwały:

1) W § 4 ust. 1 i 2 opisany został sposób oznaczenia terenów. Przyjęty system, pozornie prosty, ma swoje poważne konsekwencje w czytelności ustaleń szczegółowych (Rozdział 3). Znalezienie wskazanego z rysunku planu terenu w uchwale jest zupełnie nieprzejrzyste.

Ponadto należy wskazać, że w studium w ramach jednostek strukturalnych wydzielone zostały jednostki planistyczne jako obszary jednorodne pod względem funkcji dominującej – natomiast w ust. 2 tego paragrafu wyróżnione one zostały literą jako obszary o różnych kierunkach zagospodarowania

Uwagi szczegółowe do ustaleń ogólnych zawartych w rozdziałach 1 i 2:

1) W § 3 pkt 1 lit. a oraz w 3 pkt 2 lit. a – w definicjach linii zabudowy słowa: „*i niewykraczających poza linię rozgraniczającą tereny*" są zbędne i powinny być wykreślone. Ich obecność czyni definicje niejasnymi.
2) W § 3 pkt 1 lit. c oraz w 3 pkt 2 lit. c w definicjach linii zabudowy element „*loggia*" powinien być wykreślony. Loggia to wnęka w zewnętrznej płaszczyźnie budynku, otwarta na zewnątrz, z definicji nie może być wysuwana na zewnątrz budynku poza płaszczyznę ściany zewnętrznej.
3) W § 3 pkt 1 lit. d – przepis zezwala na wysunięcie poza linię zabudowy: „*urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury*" – elementy wymienione nie stanowią części budynku i nie powinny być objęte tą definicją.
4) W § 3 pkt 2 – nieprzekraczalną linią zabudowy objęto również budowle nadziemne zapominając chyba o tym, że budowlą nadziemną jest np. chodnik, droga, zbiornik wodny, wolnostojące urządzenie techniczne np. szafka przyłącza energetycznego czy gazowego itp.
5) W § 3 pkt 2 lit. d w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy przepis dopuszczający wysunięcie izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej dla budynków istniejących, pomimo oczywistych intencji, jest sformułowany niejasno – nie wiadomo bowiem, czy dotyczy to stanu istniejącego izolacji czy izolacji in spe.
6) W § 3 pkt 7 – ustalono definicję dachu stromego, jednakże w ustaleniach szczegółowych plan posługuje się różnymi określeniami: „*dach stromy*", „*dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych do ...*", „*dach o kącie nachylenia połaci dachowych do ...*" – co wydaje się, że powinno być ujednolicone; słowa: „*i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi*" zbędne, nie stanowią elementu definicji dachu stromego.
7) W § 3 pkt 9 lit. a i b – wysokość raczej się mierzy a nie liczy.

W § 3 pkt 11 – definicja dominanty architektonicznej jest niejasna. Szczególnie jest niezrozumiałe sformułowanie: „*akcent architektonicznej budowli, któremu podporządkowane są inne składniki*". O celowości wprowadzenia dominanty architektonicznej w tym planie w pkt 18 Uwag szczegółowych do ustaleń zawartych w rozdziale 3.

8) W § 5 ust. 1 pkt 3 – wyodrębnienia sposobu zagospodarowania terenu (małe domy mieszkalne jako inne przeznaczenie terenu (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna vs. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych) wydaje się błędne. Tereny te różnią się sposobem zagospodarowania a nie przeznaczeniem – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
9) W § 5 ust. 1 pkt 26, 27 i 28 – tereny infrastruktury technicznej powinny być opisane jako kolejno: IE – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyka; IK – teren infrastruktury technicznej wodociągi; IT – teren infrastruktury technicznej telekomunikacja; stacje transformatorowe, przepompownia ścieków i wieża telekomunikacyjna to szczegółowy sposób zagospodarowania, który powinien być ujawniony dopiero w ustaleniach szczegółowych. Na marginesie powyższego, wydaje się, że wyznaczanie dla stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków odrębnych terenów o wielkości 25 m^2 (lub zbliżonych), jest zupełnie niecelowe (§ 77, § 78). Stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków są obiektami infrastruktury technicznej, które można lokalizować na każdym terenie (§ 5 ust. 3). Tak znikome tereny są zupełnie nieczytelne na rysunku w skali 1:2000.
10) W § 5 ust. 3 – ostatnia część zdania wyłączająca możliwość realizacji w pasach drogowych dróg niejasna, nie wiadomo czy chodzi o obiekty kubaturowe naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej? Czy obiekty kubaturowe i naziemne urządzenia infrastruktury technicznej? Ponadto odesłanie do ustaleń szczegółowych zbędne bowiem ustalenia szczegółowe dotyczące dróg nie podejmują tego tematu.

11) W § 6 pkt 1 lit. a tiret pierwsze – określenie: *„musi zapewniać spójność estetyczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków w granicach działki"* określa wrażenia subiektywne, kto miałby oceniać, czy budynkowi (budynkom) zapewniono spójność estetyczną?

12) W § 6 pkt 1 lit. a tiret drugie – określenie: *„nakazuje się realizację powierzchni ścian w jasnych kolorach lub odcieniach naturalnego koloru materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, drewno"* jest niejednoznaczne, nie wiadomo czy chodzi o jasne kolory na elewacjach w tym kolory będące jasnymi odcieniami kolorów materiałów naturalnych? Czy również materiały naturalne mają być w jasnych odcieniach ich naturalnego kolorytu? Sam zapis prowadzi do absurdu bowiem trudno jest określić kolor np. drewna w jego naturalnym jasnym odcieniu.

13) W § 6 pkt 1 lit. a tiret piąte – zakaz stosowania w elewacjach *„okładzin z tworzyw sztucznych, blach trapezowych i falistych"* na wszystkich terenach stanowi nadmierną, niczym nieuzasadnioną ingerencję w projektowanie architektoniczne. Ingerencją w projektowanie architektoniczne jest np. eliminacja takich materiałów jak okładziny kompozytowe, corian w budownictwie wielorodzinnym lub budynkach użyteczności publicznej, okładzin z tworzyw sztucznych będących imitacją cegły, drewna czy kamienia w ich „naturalnym" kolorycie w budynkach jednorodzinnych czy drobnych usługowych, lub blach w budynkach usługowo-handlowych. Eliminacja blach trapezowych i falistych w żaden sposób nie służy eliminacji złej architektury. Tego typu ingerencje nie prowadzą do poprawy ładu przestrzennego.

14) W § 6 pkt 1 lit. b – przepis niejasny, jeżeli wbrew wyczuwalnej intencji autorów, odczytamy znaczenie słowa *„tonacja"* jako dominujące kolory. Ponadto kolor szary to mieszanina czerni i bieli, przy czym granica między ciemnym szarym a czarnym jest bardzo płynna.

15) W § 6 pkt 1 lit. c – dodanie słów *„oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania"* zbędne i wprowadzające niepotrzebnie wątpliwości interpretacyjne.

16) W § 6 pkt 1 lit. d – zakaz krycia dachów stromych papą jest wyjątkowo restrykcyjny np. w przypadku budownictwa jednorodzinnego – gont bitumiczny to pokrycie papowe.

17) W § 6 pkt 1 lit. e – przepis wbrew pozorom nie przyczynia się do ładu przestrzennego, lepszym zapisem byłoby ujednolicenie kąta nachylenia dachu w obrębie jednego budynku lub działki budowlanej.

18) W § 6 pkt 1 lit. f – zastrzeżenie o mocy paneli zbędne.

19) W § 6 pkt 5 lit. a – przepis sformułowany niejasno, choć intencji można się domyślić, budynki oddalone są od przyległych do terenów ulic tak jak wyznaczają linie zabudowy (min. 6 m) co zatem oznacza dostępność z ulicy? Czy wyłączenie pochylni i schodów oznacza, że wejścia do usług muszą znajdować się dokładnie w poziomie terenu przyległego?

20) W § 6 pkt 5 lit. b – wysokości pomieszczeń usługowych określają przepisy warunków technicznych.

21) W § 6 pkt 6 – szereg przepisów dotyczących obszarów przestrzeni rekreacyjnej opisanych jako wolne od zabudowy, które są wzajemnie sprzeczne z innymi przepisami. Z definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy wynika, że zabudową są również budowle nadziemne (§ 3 pkt 2), obszar poza liniami zabudowy jest obszarem *„wolnym od zabudowy"* – zatem zbędne jest, niezależnie od rysunku planu (linie zabudowy), dwukrotne podkreślanie tego faktu (§ 6 pkt 6 lit. a). Sposób zagospodarowania zielenią zapisany w § 6 pkt 6 lit. b przypomina opis w legendzie rysunku planu dla ścieżki rowerowej i chodnika w formie bulwaru z aleją drzew, jednakże na rysunku planu narysowano inne oznaczenie „ciąg pieszy" co wydaje się wzajemnie sprzeczne. Dla czystości przepisów dopuszczenie terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych powinno zostać przeniesione do lit. c. Zawarty w lit. d nakaz realizacji ścieżek pieszych i ścieżek rowerowych połączonych w jeden ciąg przebiegający w poprzek wielu terenów o różnym przeznaczeniu i różnych właścicielach jest praktycznie mało realnym do realizacji. Opis dopuszczonych zbiorników retencyjnych jest po prostu naiwny, przy czym nie wiadomo czy nieregularny kształt dotyczy tych zbiorników czy też może naturalnych materiałów, z których mają być urządzone brzegi zbiorników. Zupełnie również nie wiadomo czy przepis ten dopuszcza zbiorniki podziemne wyłącznie włączone do

możliwego do realizacji połączonego systemu zbiorników czy mogą istnieć one również samodzielnie. Dopuszczenie w lit. f sieci infrastruktury technicznej zbędne wobec zapisów § 5 ust. 3.

22) W § 6 pkt 8 – przepis zupełnie niezrozumiały zarówno w treści (łatwość manipulowania powierzchnią zabudowy) jak i celu jego wprowadzenia, ponadto niejednoznaczny jest sposób liczenia zwiększonej powierzchni.

23) W § 6 pkt 10 – obowiązek realizacji dominanty architektonicznej – wątpliwe. Miejsce realizacji wybrano zupełnie przypadkowo, jako zakończenie ponad dziewięćsetmetrowego obszaru przestrzeni rekreacyjnej wolnej od zabudowy, natomiast intensywnie zagospodarowanego zielenią wysoką. Towarzyszący obszarowi ciąg pieszy to typowy ciąg znikąd donikąd.

24) W § 7 ust. 1 pkt 1 – przepis będący omówieniem – szereg wymienionych terenów zostało opisanych jako podlegających ochronie przed hałasem zgodnie z przepisami o ochronie środowiska. W rzeczywistości tereny powinny być przypisane do określonych kategorii ochrony przed hałasem.

25) W § 7 ust. 2 pkt 1 – przepis wprowadzający nową kategorię powierzchni biologicznie czynnej zadrzewionej, przy czym zupełnie nieczytelny jest sposób wyznaczenia wielkości tej powierzchni. Cel wprowadzenia takiej kategorii wątpliwy.

26) W § 7 ust. 2 pkt 2 – przepis wprowadzający nową kategorię zieleni rekreacyjnej, zagospodarowanej zielenią niską i wysoką, przy czym zupełnie nieczytelny jest sposób wyznaczenia wielkości tej powierzchni. Ponieważ dotyczy to tych samych terenów co określone w pkt 1 tego samego ustępu, nie jest jasne czy wyznaczona powierzchnia biologicznie czynna zadrzewiona to również zieleń rekreacyjna. Cel wprowadzenia takiej kategorii wątpliwy.

27) W § 7 ust. 3 – zupełnie niejasne gdzie mają być te nasadzenia drzew. Ponadto nie wiadomo, czy te drzewa bilansują się z drzewami na powierzchni biologicznie czynnej zadrzewionej albo z drzewami w zieleni rekreacyjnej?

28) W § 8 ust. 1 – zapis prosty, jednakże wątpliwy z punktu widzenia uzgodnień z Konserwatorem Zabytków.

29) W § 8 ust. 2 pkt 2 – wyliczanka stanowisk archeologicznych zbędna. Zdaniem koreferenta w tekście uchwały a tym bardziej w rysunku planu nie należy zamieszczać informacji o konkretnych stanowiskach archeologicznych. Wskazanie na rysunku planu jest tym bardziej niecelowe ponieważ lokalizacja stanowisk pobierana jest z tzw. mapy AZP w skali 1:50000. Lokalizacja ta jest bardzo dużym przybliżeniem wobec czego punktowe wskazanie stanowiska w skali planu (1:2000) nie stanowi nawet wiarygodnej informacji – dlatego wyznaczane są dla danych stanowisk (i uzgadniane przez Konserwatora Zabytków) strefy ochrony archeologicznej, które w rzeczywistości niejednokrotnie są wyznaczane poza symbolami stanowisk wskazanymi na mapach AZP.

30) W § 9 pkt 2 lit. a i b – pojęcie *„wysoki standard estetyczny”* jest nieobiektywne. Kto i kiedy miałby to sprawdzać? Raczej *„meble miejskie”* niż *„meble uliczne”*.

31) W § 9 pkt 2 lit. d – pomijając fakt, że przepis jest typowym zapisem odwołującym się do subiektywnych odczuć, wydaje się, że powinno być wyraźne wskazanie których terenów ten przepis dotyczy np.: UP, ZP, ZP/US i ewentualnie jeszcze ZC.

32) W § 9 pkt 2 lit. f – wydaje się, że przepis w zakresie kiosków handlowych jest sprzeczny z § 14 pkt 2.

33) W § 10 pkt 3 – niejasne jest określenie *„wzdłuż realizacji zamiennych lub projektowanych”*.

34) W § 11 ust. 1 pkt 3 lit. a tiret pierwsze – zapis dotyczący szerokości 4,5 m dla frontu działki *„w przypadku działek położonych w głębi terenu od drogi dojazdowej”*, pomimo domniemania intencji, niejasny.

35) W § 11 ust. 2 – zapis, pomimo domniemania intencji, niejasny.

36) W § 12 ust. 1 pkt 2 – zapis zbędny – niestanowiący przepisu prawa.

37) W § 12 ust. 2 – w poszczególnych literach wskaźniki wyznaczające sposób liczenia miejsc parkingowych utrudniające ich wyliczenie; przykładowo zamiast wskaźnika *„7 na 10 mieszkań”* autor koreferatu proponuje zapis: „0,7 na 1 mieszkanie i nie mniej niż [np.] 2”;

analogicznie proponuje zmienić wskaźniki: „*3 na 10 łóżek*", „*1 na 10 łóżek*", „*1,5 na 10 lokali*", „*1,5 na 10 gabinetów*"; analogiczna sytuacja występuje w § 12 ust 2 pkt 6 – sugestia zmiany wskaźników: „20 na 10 izb lekcyjnych", 30 na 10 izb lekcyjnych", 15 na 100 miejsc dydaktycznych".

38) W § 12 ust. 2 pkt 2 lit. a – słowa: „*wliczając miejsca w garażu*" zbędne w związku z brzmieniem § 12 ust. 2 pkt 3.

39) W § 12 ust. 2 pkt 2 lit. b – słowa: „*sposób ich realizacji – zgodnie z pkt 4*" – wyróżnienie odniesieniem do przepisu dotyczącego sposobu realizacji miejsc do parkowania dla ich jednego rodzaju – zbędne.

40) W § 12 ust. 2 pkt 2 lit. o – brak słów: „*każde rozpoczęte*" – uniemożliwia jednoznaczne wyliczenie nakazanej liczby miejsc do parkowania; analogicznie w § 12 ust. 2 pkt 6 lit. d.

41) W § 12 ust. 2 pkt 4 lit. a – przepis niejasno sformułowany, nie wiadomo czego dotyczy wyłączenie.

42) W § 12 ust. 2 pkt 4 lit. c – przepis nieczytelny, określenie „*ogólnodostępne*" niejasne w zderzeniu z zapisem z lit. b „*otwarty parking terenowy*"; wyliczenie „*miejsc postojowych ogólnodostępnych*" niejednoznaczne.

43) W § 12 ust. 2 pkt 5 – przepis nieczytelny, określenie „*zespołów boksów garażowych*" niejasne; sugeruje zakaz wydzielania boksów garażowych w garażach wbudowanych w budynki co wydaje się zbyt daleko idącą ingerencją w funkcjonalność budynków.

44) W § 12 ust. 2 pkt 7 – wobec braku w większości przypadków podanej „*wielkości minimalnej*" przepis nieczytelny; minimalna liczba miejsc do parkowania została podana wyłącznie w § 12 ust. 2 pkt 2 lit. k (dla przychodni lekarskich i poradni).

45) W § 12 ust. 2 pkt 8 – przepis bardzo niejasny, przede wszystkim nie określa minimalnej liczby (nie „*ilości*") miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową a ponadto nie ustala, wobec których miejsc należy je liczyć, czy zlokalizowanych w zespołach czy wobec ogólnej liczby miejsc do parkowania?

46) Przepisy zawarte w § 12 ust. 2 pkt 9, 10, 11 i 12 nie dotyczą ustaleń w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji zawartych w § 12 ust. 2 i powinny stanowić odrębne ustępy w tym paragrafie, przy czym § 12 ust. 2 pkt 9 powinien (jeśli w ogóle) być zapisany w § 9 pkt 2.

47) W § 13 pkt 3 – przepis wyłącza z obowiązku zapewnienia dostępu nieliniowe obiekty infrastruktury technicznej co wydaje się błędem.

48) W § 13 pkt 4 – przepis wydaje się nie zauważać, że istnieje również bezprzewodowa sieć telekomunikacyjna.

49) W § 13 pkt 5 – nie jest jasne czy podana wielkość 100 kW jest świadomym określeniem granicy czy raczej nieuwzględnienia nowelizacji z dniem 30.10.2021 r. art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwiększającej graniczną moc zainstalowaną do 500 kW (przy doprecyzowaniu pojęcia „*moc zainstalowana*").

50) W § 13 pkt 6 – słowa: „*wymogu nie stosuje się do przyłączy i instalacji zewnętrznych*" zbędne bowiem przyłącza i instalacje zewnętrzne to nie są sieci wobec czego z definicji nie dotyczą ich parametry sieci.

51) W § 13 pkt 7 lit. a – analogicznie jw. słowa: „*z wyłączeniem przyłączy i instalacji zewnętrznych*" zbędne.

52) W § 13 pkt 8 w szczególności lit. a – zapis jest niejasny, bowiem istotą tego przepisu powinno być to, że na obszarze planu należy zbudować (rozbudować) system kanalizacji deszczowej otwartej lub zamkniętej (w tym systemie są rowy) a dopiero poprzez ten system następuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód (cieków wodnych), z tego przepisu powinna jasno wynikać konieczność przyłączenia nieruchomości do tak zbudowanego systemu kanalizacji otwartej lub zamkniętej.

53) W § 13 pkt 9 lit. c – wydaje się, że ograniczenie relokacji likwidowanych napowietrznych sieci elektroenergetycznym 15 kV jako skablowane wyłącznie w terenach dróg publicznych i wewnętrznych jest zbyt restrykcyjne w zakresie ich prowadzenia i sprzeczne z przepisem § 5 ust. 3.

54) W § 13 pkt 9 lit. f – stacje transformatorowe są elementem sieci elektroenergetycznej o czym mowa jest w lit. a; dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej na każdym terenie zostało zawarte w § 5 ust.3, wydaje się zatem, że powtórzenie dopuszczenia budowy stacji transformatorowych i to wyłącznie 15/0,4 kV jest niepotrzebne.

55) W § 14 pkt 3 – brzmienie przepisu dosyć zagmatwane, wydaje się, że można to ująć prościej np. „dopuszcza się tymczasowe utwardzenie dróg do czasu ich realizacji w układzie docelowym".

56) W § 16 – ustalenie jednej stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla wszystkich terenów w wysokości 30% merytorycznie wątpliwe.

Uwagi szczegółowe do ustaleń zawartych w rozdziale 3.

Ustalenia zawarte w rozdziale 3 stanowią ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w kolejnych jednostkach planistycznych. Każdy z paragrafów dotyczy terenu lub terenów, w danej jednostce, o jednakowym przeznaczeniu. Każdy z paragrafów zawiera ustępy, o zróżnicowanej w zależności od przeznaczenia, zawartości. Dla terenów o tym samym przeznaczeniu położonych w różnych jednostkach planistycznych zapisy dotyczące w szczególności parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę, formy zabudowy, zasad kształtowania dachów są w zasadzie powtarzalne i sprawiają wrażenie zapisów na zasadzie „kopiuj – wklej".

1) W § 17 ust. 2 pkt 1 – ustalone w niektórych terenach nieprzekraczalne linie zabudowy (A.1MW, A.3MW, A.5MW, A.6MW a także A.8MW) powodują sztuczny podział terenów na „kwartały" o przypadkowej geometrii. Szczególnie jest to widoczne w terenie A.1MW, gdzie „podziały" wprowadzają wątpliwe uporządkowanie przestrzenne.

2) W § 17 ust. 2 pkt 2 – podano *„wysokość zabudowy w przedziale od 10 m do 14 m"* – przepis jest niejednoznaczny, oczywiście można się domyśleć, że chodzi o to aby budynki nie były niższe niż 10 m oraz nie wyższe niż 14 m. Na marginesie należy zwrócić uwagę na konsekwencje tego zapisu w powiązaniu z normami zawartymi w pkt. 4 i 5 (powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy). Przy wskazanych wysokościach zabudowy, zakładając powszechnie stosowane wysokości kondygnacji w budynkach wielorodzinnych, budynki mogą mieć wyłącznie 4 kondygnacje naziemne. Uwzględniając zapis § 12 ust. 4 lit. a (obowiązek wbudowanych garaży w budynek – raczej kondygnacja podziemna) łatwo wyliczyć, że wskaźnik intensywności zabudowy 0,25 (5% powierzchnia zabudowy) jest zapisem martwym – w tym układzie realne minimum to ~0,75-1,00. Ponadto maksymalną intensywność zabudowy osiąga się już przy powierzchni zabudowy 30%. Uwaga dotyczy też następnych terenów, w których zastosowano analogiczny przepis.

3) W § 17 ust. 2 pkt 4 – dopuszczono powiększenie powierzchni zabudowy zgodnie z § 6 pkt 8 – propozycja wykreślenia tego zapisu ze względu na jego przypuszczalną niecelowość, łatwość manipulacji powierzchnią zabudowy jak i niejednoznaczny sposób liczenia. Uwzględniając uwagę zawartą w punkcie poprzedzającym wyraźnie widać bezsensowność zwiększania powierzchni zabudowy bez równoczesnego zwiększenia intensywności zabudowy. Uwaga dotyczy też następnych terenów, w których zastosowano analogiczne zapisy.

4) W § 17 ust. 2 pkt 5 – analiza zależności pomiędzy parametrami zabudowy i wskaźnikami zawarta w poprzednich dwóch punktach wskazuje, że zasadnym jest zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 1,85 (studium dopuszcza 2,5) co spowoduje możliwość, w miarę potrzeb, maksymalnego wykorzystania wskaźnika powierzchni zabudowy. Uwaga dotyczy też następnych terenów MW, w których zastosowano analogiczny przepis.

5) W § 17 ust. 3 pkt 2 – dopuszczenie dachów stromych o kącie nachylenia połaci do 36° (skąd taka „dokładna" wielkość?) z ograniczeniem do fragmentów dachów (do 30%) i z ograniczeniem wysokości ścianki kolankowej do 1,40 m - wątpliwości budzą ograniczenia dachów stromych do fragmentów budynku oraz wysokości ścianki kolankowej będącymi

nieuzasadnioną ingerencją w projekt architektoniczny budynku. Uwaga dotyczy też następnych terenów, w których zastosowano analogiczny przepis.

6) W § 17 ust. 7 i 8 – odniesienie do niezidentyfikowanych przepisów *„określonych w niniejszym planie"* proponuje się zamienić na konkretny odnośnik – w tym przypadku § 10 pkt 1.Analogicznie proponuje się wpisać taki odnośnik w ust. 8. Uwaga dotyczy też następnych terenów, w których zastosowano analogiczne zapisy.

7) W § 17 ust. 10 i 11 – punkty nie służą wyrażeniu norm prawnych. Uwaga dotyczy też następnych terenów, w których zastosowano analogiczne zapisy.

8) W § 19 ust. 2 pkt 5 – analiza zależności pomiędzy parametrami zabudowy i wskaźnikami ustalonymi dla terenów MWn wskazuje, że zasadnym jest zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 1,50 (studium dopuszcza 2,5) co spowoduje możliwość, w miarę potrzeb, maksymalnego wykorzystania wskaźnika powierzchni zabudowy. Uwaga dotyczy też następnych terenów MWn, w których zastosowano analogiczny przepis (§ 20).

9) W § 21 ust. 3 pkt 2 lit. b – zwiększenie wysokości zabudowy dla małych domów mieszkalnych w stosunku do takich samych na terenach MWn z 11,0 m do 12,0 m nie zmienia możliwości zwiększenia liczby kondygnacji (nadal max. 3) co sprawia jednak pewną większą swobodę w kształtowaniu budynków. Proponuje się ujednolicenie tej wysokości w terenach MWn i MW/MN do 12,0 m. Uwaga dotyczy też następnych terenów MW/MN, w których zastosowano analogiczny przepis (§ 22).

10) W § 21 ust. 3 pkt 2 lit. c – zapis o wolnostojącej zabudowie garażowej sugeruje, że można ją realizować w zabudowie małymi domami mieszkalnymi co wydaje się wprost sprzeczne z zapisem § 12 ust. 5 pkt 5. Uwaga dotyczy też następnych terenów MW/MN, w których zastosowano analogiczny przepis (§ 22).

11) W § 21 ust. 3 pkt 5 lit. a – w związku z zapisami w studium intensywność zabudowy powinna być zróżnicowana: dla zabudowy jednorodzinnej maksymalnie 1,20 (zgodność ze studium), dla małych domów mieszkalnych proponowana jak dla terenów MWn 1,50. Uwaga dotyczy też następnych terenów MW/MN, w których zastosowano analogiczne zapisy (§ 22).

12) W § 21 ust. 4 pkt 1 – niezrozumiałe (aczkolwiek do przyjęcia) jest ustalenie 23° jako dolnej granicy kąta nachylenia dachów stromych. Uwaga dotyczy też następnych terenów MW/MN, w których zastosowano analogiczne zapisy (§ 22).

13) W § 21 ust. 4 pkt 2 – brak ustalenia górnej granicy kąta nachylenia dachów stromych oznacza ich zapewne niezamierzoną dowolność. Uwaga dotyczy też następnych terenów MW/MN, w których zastosowano analogiczne zapisy (§ 22).

14) W § 21 ust. 4 pkt 3 – typowy przypadek mechanicznego wklejania bowiem wysokość ścianki kolankowej nie dotyczy dachów płaskich. Uwaga dotyczy też następnych terenów MW/MN, w których zastosowano analogiczne zapisy (§ 22).

15) W § 23 ust. 3 i 5 – zgodnie z zapisami studium zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna być intensywna, jednakże z łącznego czytania ustępów wynika, wbrew zapisom studium, że w jednostce A zasadą ma być zabudowa MN o mniejszej intensywności i niewysoka (9,5 m – w studium 12,0 m) – co ciekawe wskaźnik intensywności zabudowy minimalny (0,25) wyklucza możliwość budowy tzw. domów 70 m^2 bez konieczności jednoczesnego zgłoszenia budowy budynku garażowego lub gospodarczego do 35 m^2 (oczekujący na wejście w życie art. 29 ust. 1 pkt 1a prawa budowlanego przewiduje budynki maksymalnie dwukondygnacyjne co daje pow. całkowitą maksymalnie 140 m^2 i wskaźnik intensywności zabudowy przy minimalnej wielkości działki budowlanej 600 m^2 – 0,23), przy czym trudno jest zawyrokować, czy taka sytuacja prawna jest w ogóle możliwa. Uwaga dotyczy też terenów MN w jednostkach planistycznych B, C, w których zastosowano analogiczne lub bardziej restrykcyjne zapisy (§ 24, § 25). Wskazanym byłoby przyjęcie jednolitej maksymalnej wysokości zabudowy dla MN w jednostkach A, B i C np. 12 m lub lepiej 10,0 m co by zrównało zabudowę jednorodzinną w terenach MN z zabudową jednorodzinną w terenach MW/MN.

16) W § 23 ust. 4 – ustalono, również dla wszystkich terenów MN (a także MN,U) dach dwuspadowy lub kopertowy – natomiast w innych terenach zawierających MN (MW/MN,

MN/U, U,MN) nie wprowadzono takich ograniczeń, ustalając dowolność geometrii dachów i zróżnicowanie nachylenia połaci dachowych. Budzi wątpliwość celowość takich rozróżnień.

17) W § 26 ust. 3 pkt 2 lit. a – ustalono wysokość zabudowy na terenach MN na 9,5 m – proponuje się ujednolicić wysokość na tych terenach do wys. 10,0 m (jak w jednostce G). Uwaga dotyczy też terenów MN w jednostce planistycznej F, w której zastosowano analogiczny zapis (§ 27).

18) W § 29 ust. 3 – ustalono wysokość zabudowy do 12 m z obowiązkiem dominanty o wysokości do 15 m. Tak przyjęte wysokości w zabudowie MW/U zakładają, że najbardziej prawdopodobna jest zabudowa 3 kondygnacyjna (z ewentualnymi usługami w parterze), a dominanta to prawdopodobnie 4 kondygnacje. Analiza rysunku planu wykazała, że *„dominanta architektoniczna"* zlokalizowana jest na budynku trzykondygnacyjnym ustawionym w obowiązującej linii zabudowy o szerokości frontu nie mniej niż 35 m. W tak ustawionym budynku wskazanie obowiązku dominanty przewyższającej ten budynek o maksymalnie jedną kondygnację jest zabiegiem z architektonicznego i urbanistycznego punktu widzenia o wątpliwej wartości przestrzennej. Tak ukształtowany budynek stoi na dodatek na zamknięciu ponad dziewięćsetmetrowego obszaru niezabudowanego o szerokości nie mniej niż 35 m z pięciometrowej szerokości ciągiem pieszym. Cały ten „korytarz" obramowany jest zabudową w znacznej części pierzejową (40% obowiązującej linii zabudowy) o wysokości 4 kondygnacji (14 m). Prawdopodobnie większą „siłą" dominanty byłaby intensywna zabudowa tego terenu o wskaźniku zabudowy np. 2,0-2,5 z wysokością zabudowy 15,0 m.

19) W § 29 ust. 10 – wyznaczono „obszar przestrzeni rekreacyjnej" jako przedpole budynku o szerokości 35 m i głębokości ~8 m co jest zabiegiem czysto formalnym. Wprowadzenie obowiązku poprowadzenia ciągu pieszego poprzez otwór bramny w tymże budynku i dalej przez teren donikąd stanowi zupełne nieporozumienie. Zupełnie inne uformowanie tego fragmentu planu poprzez wytworzenie np. zespołu usługowego (lub zespołu usługowo mieszkalnego) zamykającego ciąg pieszy (cel ciągu pieszego) i dostępnego od zaplecza z drogi 3KD-L (za drogą są już tylko ogrody działkowe) byłoby chyba lepszym rozwiązaniem.

20) W § 30 ust. 2 pkt 2 – zakaz realizacji *„wyłącznie funkcji usługowej ..."* przy dopuszczeniu usług w samodzielnych budynkach jest zapisem absurdalnym. Uwaga dotyczy też następnych terenów MW,U, w których zastosowano analogiczne zapisy (§ 31).

21) W § 30 ust. 2 pkt 4 – zapis zupełnie niezrozumiały. Nie jest jasne czy *„rejony dopuszczonej realizacji usług w parterach budynków"* oznaczają, że można w tym rejonie postawić samodzielny budynek usługowy? (czy tylko parterowy?) i czy na pozostałym obszarze terenu można w ogóle realizować usługi? Albo czy na pozostałej części terenu można realizować usługi wielokondygnacyjne? Uwaga dotyczy też następnych terenów MW,U, w których zastosowano analogiczne zapisy (§ 31).

22) W § 30 ust. 3 pkt 5 lit. a – maksymalna intensywność zabudowy 1,4 przy wysokości zabudowy do 14 m wydaje się zbyt niski. Proponuje się go zwiększyć do 1,75-2,0. Uwaga dotyczy też następnych terenów MW,U, w których zastosowano analogiczne zapisy (§ 31).

23) W § 32 ust. 5 pkt 5 – zapis wątpliwy. Przede wszystkim nie zdefiniowano pojęcia *„zabudowa usługowa realizowana jako towarzysząca"*. Oczywistym jest, że chodzi raczej o inne usługi niż te wynikające z definicji budynku jednorodzinnego. Stąd działki w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, a szczególnie szeregowej powinny być raczej powiększone pod dodatkową usługę. Uwaga dotyczy też następnych terenów MN/U, w których zastosowano analogiczne zapisy (§ 33, § 34, § 35, § 36, § 37).

24) W § 38 ust. 2 pkt 2 – zakaz realizacyjnie wątpliwy. Uwaga dotyczy też następnych terenów MN,U i analogicznie U,MN, w których zastosowano podobne zapisy (§ 39, §45, §46).

25) W § 54 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 lit. b – przy ustaleniu minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy 0,25 i dopuszczeniu wyłącznie budowy budynków sanitariatów i szatni, minimalna wymagana powierzchnia całkowita takich budynków na tym terenie wynosi 2431,5 m^2 – co raczej jest zapisem absurdalnym. Analogicznie w § 55 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 lit. b – przy ustaleniu minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy 0,1

i dopuszczeniu wyłącznie budowy budynków sanitariatów i szatni minimalna wymagana powierzchnia całkowita takich budynków wynosi dla tego terenu 3083,7 m^2. W takiej samej sytuacji jest teren G.1ZP/US (§ 56 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 lit. b) – przy ustaleniu minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy 0,1 i dopuszczeniu wyłącznie budowy budynków sanitariatów i szatni minimalna wymagana powierzchnia całkowita takich budynków wynosi dla tego terenu 896,7 m^2 co wydaje się najlepszym wynikiem w podanych trzech przykładach. Takie zapisy powodują, że dopuszczenie budowy obiektów pomocniczych jest przepisem martwym.

26) W § 57 ust. 2 – wprowadzenie wyjątku od zakazu zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wskazuje, że plan mimo braku takiej definicji uznaje sieci i infrastrukturę techniczną za zabudowę. Oznacza to również, że każdy obiekt budowlany stanowi zabudowę. Wprowadzenie takich zapisów powoduje zupełne pomieszanie pojęć i bałagan interpretacyjny. Jest to również w pewnej sprzeczności do zapisów § 5 ust. 3. Uwaga dotyczy też następnych terenów ZP, w których zastosowano podobne zapisy (§ 58, § 59, § 60).

27) W § 57 ust. 3 – ponieważ zgodnie z § 5 ust. 3 można na terenie realizować dojścia (ścieżki piesze) to niezrozumiałe jest dopuszczenie nieutwardzonych ścieżek pieszych. Autorom być może chodziło o nawierzchnie przepuszczalne ścieżek pieszych, bowiem stosowanie nieutwardzonych przejść na terenach zieleni urządzonej raczej przeczy racjonalnemu zagospodarowaniu przestrzeni publicznych (§ 9 pkt 1 lit. e). Uwaga dotyczy też następnych terenów ZP, w których zastosowano podobne zapisy (§ 58, § 59, § 60).

28) W § 61 ust. 2 pkt 1 – stylistycznie chybiony.

29) W § 61 ust. 3 pkt 5 lit. b – przy ustaleniu minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy 0,1 i ograniczeniu zabudowy do wyłącznie budynku kostnicy, domu przedpogrzebowego, kaplicy i budynku gospodarczego minimalna wymagana powierzchnia całkowita tych budynków na terenie cmentarza wynosi 24196 m^2 (ponad 2 ha) – co jest zapisem co najmniej nieprzemyślanym.

30) W § 62 – cel wprowadzenia zieleni izolacyjnej w terenie D.2ZI wątpliwy, bardziej zasadnym jest ustanowienie terenu jako pasa technicznego.

31) W § 62 ust. 3 – analogicznie do uwag do § 57 i dalszych, ponieważ zgodnie z § 5 ust. 3 można na terenie realizować dojścia (ścieżki piesze) to niezrozumiałe jest dopuszczenie nieutwardzonych ścieżek pieszych. Szczególnie jest to irracjonalne w przypadku terenu D.2ZI o szerokości ~4 m i długości ~350 m, który oddziela tereny usług od drogi 45.KD-D. Trudno się również dopatrzyć sensu wydzielania terenu zieleni izolacyjnej o tak małej miąższości. Autorom być może chodziło o nawierzchnie przepuszczalne ścieżek pieszych, bowiem stosowanie nieutwardzonych przejść na terenach zieleni izolacyjnej raczej przeczy racjonalnemu zagospodarowaniu przestrzeni publicznych (§ 9 pkt 1 lit. g). Uwaga dotyczy też następnych terenów ZI, w których zastosowano podobne zapisy (§ 63, § 64).

32) W § 65 ust. 4 – wobec dużego zagęszczenia rowów na terenach zasadnym byłoby dopisanie dopuszczenia budowy kładek pieszych i pieszo-rowerowych.

33) W § 77 – ustalenie odrębnych terenów dla stacji transformatorowych o powierzchni 18-35 m^2 wątpliwe.

34) W § 77 ust. 3 pkt 2 – ustalenie 10% powierzchni biologicznie czynnej na terenach o powierzchni np. 18 m^2 zupełnie niepotrzebne (1,8 m^2 trawniczka – nie do utrzymania). Uwaga dotyczy też innych terenów infrastruktury technicznej: IK i IT, w których zastosowano analogiczne zapisy (§ 78, §).

Rysunek planu.

Plan rozdysponowuje ogromne, dotychczas w niewielkiej części, dość chaotycznie zabudowane, w większości rolnicze, tereny. Zaprojektowanie tak dużych terenów, o nieciekawym istniejącym podziale geodezyjnym, jest zadaniem dość trudnym. Patrząc na rysunek planu widać, że podstawowy szkielet ulic został oparty na zaistniałych podziałach a przebieg nowych ulic pogłębił jeszcze pewnego rodzaju koślawość geometrii, czasami

odstępując od zaistniałych podziałów w najmniej spodziewanych miejscach. Zupełnie niezrozumiałe jest sprzeczne ze studium (chociaż pokazane na planszy drogowej jako kontynuacja drogi spoza planu) odgięcie drogi 3KD-Z w jej północnym końcu (014.KD.Z w studium). Drogi 1KD-L i 2KD-L, o stosunkowo dużej szerokości (25 m), w sposób niezbyt przekonujący prowadzone są niewielkimi zygzakami, wbrew pozorom niewynikającymi z istniejących podziałów geodezyjnych. Przy czym zaprojektowanie terenów A.1ZP i C.1ZP, powodujących dziwne odchylenia powyższych dróg, nie wynikają z jakichś szczególnych wartości przyrodniczych tych terenów (koreferent nie dysponował prognozą oddziaływania na środowisko ani ekofizjografią a jedynie zdjęciami satelitarnymi). Układ drogowy w szczegółach prowokuje do zadawania pytań o celowość prowadzenia nowych dróg w zaproponowanym przebiegu. Przykładowo droga 27KD-D po swoim początkowo prostym przebiegu z niewiadomych powodów zmienia klasyfikację z drogi dojazdowej na drogę wewnętrzną (nawiasem mówiąc prowadzoną po rowie a nie działce drogowej) sama zaś odgina się nieregularnym zawijasem, przecinając zagospodarowane w części działki. Droga 2.KD-D poprowadzona wzdłuż granicy planu oddzielona jest od tej granicy czterometrowej szerokości i 350 m długości terenem zieleni urządzonej G.1ZP (poza granicą są już pola), której sensu jako przestrzeni publicznej (§ 9 pkt 1 lit. e) trudno się dopatrzyć – nie mówiąc już o pytaniu, kto taką zieleń urządzoną urządzi. Niedostępność komunikacyjna terenów zlokalizowanych wzdłuż dróg 3KD-Z i 4KD-Z prawidłowa, jednakże w kilku przypadkach może oznaczać kłopoty realizacyjne. Teren A.1MWn (działka o długości 330 m i głębokości ~30 m) obsługiwany jest przez drogę 9KDW. Jego kształt w naturalny sposób wymusza wprowadzenie po prostu ciągu równoległych do drogi raczej niewielkich budynków (do 6 mieszkań) – jakiś odpowiednik zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej wzdłuż drogi – być może lepszym jest włączenie tego terenu do sąsiednich terenów A.3MW, A.5MW i 21KD-D (stanowiących jedną działkę rolną) i połączeniu wszystkiego w jeden teren, co dawałoby szansę (przy połączeniu ewentualnym działań dwóch inwestorów) na bardziej racjonalne przestrzennie zagospodarowanie. Przy czym brak jest jakiejkolwiek reakcji autorów planu na istniejący na obrzeżach terenu A.5MW ponad 37 arowy zwarty zespół zieleni wysokiej, który mógłby podlegać jakimś działaniom ochronnym (brak odpowiednich zapisów na ten temat w § 17). Poważne wątpliwości budzą szczegółowe lokalizacje funkcji, w szczególności usług podstawowych związanych z zabudową mieszkaniową. Przykładowo uformowane w jednostce A zespoły zabudowy mieszkaniowej (kwartały) zlokalizowane wzdłuż wytworzonego ciągu – obszaru „*zieleni rekreacyjnej wolnej od zabudowy*", w sposób zupełnie przypadkowy tworzą fragmenty z wymuszoną zabudową pierzejową, wzmocnioną dodatkowo parterami z usługami. W tym znacznym powierzchniowo obszarze ukształtowano tereny zabudowy mieszkaniowej w szereg „kwartałów" utworzonych w ramach poszczególnych terenów nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (czasami obowiązującymi). Wspomniany ciąg (~950 m długości i 35 m szerokości) to w rzeczywistości obszar zieleni urządzonej z ciągiem pieszym, który ma w założeniach wszelkie cechy jednolitej przestrzeni publicznej – jednakże w rzeczywistości składa się z niewielkich fragmentów różnych działek należących do najprawdopodobniej różnych właścicieli. Zorganizowanie tego w jednolity sposób przy takich zapisach planu jest mało prawdopodobne.

mgr inż. arch. Marek Perepeczo

uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym 1429/94