

Stara Kornica, dnia 20 stycznia 2023 r.

Pan Kazimierz Hawryluk
Wójt Gminy Stara Kornica
Stara Kornica 191
08-205 Stara Kornica

OPINIA

Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej

W związku z art. 11 pkt 4, art. 23 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Zarządzeniem Nr 183/2021 Wójta Gminy Stara Kornica z dnia 8 stycznia 2021 r. w sprawie powołania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy Stara Kornica, w odpowiedzi na zawiadomienie z dnia 9 stycznia 2023 r. Na zdalnym posiedzeniu Komisja postanowiła **pozytywnie zaopiniować** rozwiązania przyjęte w projekcie studium, zgłaszając jednocześnie następujące uwagi:

1) W części tekstowej Studium:

a) W części tekstowej Uwarunkowania:

- W rozdziale 2.4. – zgodnie z tytułem rozdział winien odnosić się do gleb na terenie gminy Stara Kornica, natomiast pierwsze 3 akapity odnoszą się do uwarunkowań geologicznych lub geomorfologicznych. Proponuje się zmianę tytułu rozdziału w celu doprecyzowania jego zawartości lub wyszczególnienie nowego rozdziału zawierającego informacje o uwarunkowaniach geologicznych,
- W rozdziale 4.1 – należy zweryfikować informacje w tabeli dotyczące udokumentowanych złóż kopalin. Powołano się na źródło opublikowane w grudniu 2021 r., które może być nieaktualne,
- W rozdziale 8 – jako tereny objęte ograniczeniami lub zakazem zabudowy wynikającym z przepisów odrębnych wskazano zakaz zabudowy (...) w zależności od klasy kategorii drogi (str. 27). W polskim prawodawstwie nie istnieje pojęcie „klasy kategorii drogi”, a odległość linii zabudowy jest uzależniona od kategorii drogi. Sugeruje się więc zmianę zapisu na „zakaz zabudowy (...) w zależności od kategorii drogi (w szczególności droga wojewódzka 698)”,

b) W części tekstowej Kierunki:

- W rozdziale 1.1. – w wyszczególnionych uwarunkowaniach gminy wskazano bliskość Warszawy. Jest to zdaniem komisji błędny wniosek i należy go usunąć,
- W rozdziale 1.3. – dla terenów zabudowy wielofunkcyjnej (M1 i M2) ustalono dalszy rozwój zabudowy zagrodowej wraz z obiektami związanymi z chowem, hodowlą i przetwórstwem rolniczym. Należy zwrócić uwagę, iż takie zagospodarowanie jest wysoce konfliktogenne, wobec czego należy rozważyć wprowadzenie ustaleń ograniczających rozwój obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, które mogą być uciążliwe dla sąsiedztwa, np. poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji na terenach M1 i M2 tego typu obiektów, które są ujęte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.),
- W rozdziale 1.3. – w rozdziale ustalono także dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 mieszkań. Ze względu na uwarunkowania gminy sugeruje się

zrezygnowanie z ograniczenia tego typu zabudowy jedynie do 4 mieszkań, a ewentualne ograniczenia wprowadzić za pomocą innych narzędzi, np. wskaźników kształtowania zabudowy,

- W rozdziale 1.4. – uwaga analogiczna jak w lit. a tiret trzecie. Należy zmienić zwrot „klasa kategorii drogi” na „kategorię drogi”,
- W rozdziale 1.4. – dla zapisów dot. zakazu zabudowy na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych należy doprecyzować, iż zakaz dotyczy klas I-III. Pojęcie „najwyższych klas” jest wg komisji zbyt mało precyzyjne.
- W rozdziale 1.4. – korekty wymagają też zapisy dot. stref sanitarnych cmentarza. Należy doprecyzować te strefy, nawiązując do Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959r., Nr 52, poz. 315),
- W rozdziale 1.5. – podobnie jak w poprzednich uwagach, należy zrezygnować z ograniczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 mieszkań. Sugeruje się także zrezygnowanie z określania minimalnych powierzchni działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej, i pozostawienie do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy ujednolicić maksymalną wysokość zabudowy usługowej i przemysłowo-usługowej (do 15,0 m);
- W rozdziale 1.5. – sugeruje się usunięcie zapisu „Podane parametry i wskaźniki zabudowy nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego”;
- W rozdziale 4.2. – brak uwzględnienia projektowanej linii kolejowej nr 631, będącej częścią Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego,
- Rozdział 9 i 9.1. zawiera informacje o charakterze uwarunkowań i zbędne w tej części dokumentu. Należy je usunąć (jeśli są powielone) lub przenieść do części „uwarunkowania”;
- Należy wprowadzić zapis dotyczący przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko, determinujący możliwe dopuszczenie lub zakaz realizacji wybranych inwestycji na terenie gminy.

2) W części graficznej:

- a) Sugeruje się wyznaczenie terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obecny rysunek części Kierunki sugeruje, iż zostały wyznaczone nowe tereny zabudowy poza jednostkami osadniczymi o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co jest niezgodne z bilansem terenów. W trakcie posiedzenia komisji wyjaśniono natomiast, że wynika to z uwzględnienia istniejących planów miejscowych. Zasadne jest oznaczenie tych terenów,
- b) Nawiązując do uwagi w pkt 1 lit. b tiret szóste, na rysunku studium należy zaznaczyć przebieg projektowanej linii kolejowej nr 631, będącej częścią Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Mgr inż. arch. Henryk Dołęgowski – przewodniczący

Mgr inż. Adam Łućko – z-ca przewodniczącego

Mgr inż. arch. Grzegorz Malinowski – członek komisji

mgr inż. arch. HENRYK DOŁĘGOWSKI
Uprawnienia budowlane
PROJEKTOWE
Ministerstwa Gosp. Przestrz. i Budownictwa 312/89
wielowódzkiego konserwatora Zabytków

.....
.....
.....

mgr inż. Grzegorz Malinowski
inż. architekt
uprawnienia na podst. art. 5 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym