

OPINIA

Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy Duszniki
do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego przy ul. Podrzewskiej w Dusznikach.

GKU-A w Dusznikach pozytywnie opiniuje przedmiotowy projekt planu, sugerując jednocześnie wprowadzenie korekt i uzupełnień, przedstawia uwagi i sugestie celem rozważenia oraz wprowadzenia stosownych korekt i uzupełnień projektu mpzp.

Tekst planu:

§5. Należy rozważyć uzupełnienie ustaleń o ograniczenia w zakresie realizacji ogrodzeń w granicy frontowej (do linii zabudowy), a także tablic i urządzeń reklamowych oraz informacyjnych (rozumiejąc aspekt prawny dotyczący uwzględniania tych zagadnień w planie miejscowym). Alternatywnie - można zawrzeć takie ustalenie także w §15 i 16 (gdyby ograniczyć ich zastosowanie).

§10 pkt 2c). Układ podziałów geodezyjnych jest czytelny i w zasadzie dokonany na całym obszarze niemal w 100%, a granice boczne działek są prostopadłe do drogi, dla projektowanych funkcji jest to sytuacja idealna. Zatem, nie ma sensu wprowadzanie dopuszczanie „skośnych” podziałów 60-110. Właściwsze byłoby wprowadzenie nakazu położenia granic bocznych nowo wydzielanych działek budowlanych pod kątem 90° (ewentualnie z tolerancją 5%) i poszanowanie istniejących podziałów.

§15 pkt 1 podpunkt l). Sugeruje się zmianę zapisu, zamiast „zakazu realizacji pasa zieleni krajobrazowej” (to brzmi jak nakaz przestąpienia widoku na tereny otwarte), wpisanie „zachowanie zieleni krajobrazowej wzdłuż istniejącego rowu/obniżenia terenu”. Widoczny w terenie rów, ze spontaniczną zielenią, stanowi wspaniałe urozmaicenie w krajobrazie. Plan nie odnosi się wystarczająco do tego elementu użytkowania terenu i zapewne też elementu melioracji powierzchniowej, a stanowi on dla terenu 8MNW wschodnią granicę działek.

§15 pkt 4 b). Plan nie ustala lokalizacji miejsc parkingowych, więc zapis błędny. Wydaje się, że ustalenia §12, na które się powołuje są wystarczające.

§15. Sugeruje się uzupełnienie tekstu ustaleniem dotyczącym zapewnienia dostępności do terenów rolnych pozostałych po wydzieleniu działek budowlanych, tak aby nie odciąć ich od dostępności do drogi (dotyczy terenów 2MNW-7MNW).

§17 pkt 1f). Uzupełnić ustalenie; zapewne określona wysokość dotyczy budowli.

§18 pkt 4. Z uwagi na brak ustawowej definicji zieleni urządzonej warto wyjaśnić jej charakter (słowniczek).

Rysunek planu.

Proponuje się wydłużenie oznaczenia informacyjnego dotyczącego granicy GZWP oraz granicy złoża gazu ziemnego, także na tereny sąsiednie przyległe do granic opracowania (nawet do zasięgu podkładu mapowego – ułatwia ich odczytanie, a jednocześnie uświadamia ich dalszy zasięg).

Proponuje się opisać klasę i kategorię drogi przyległej do obszaru planu, która stanowi powiązanie z układem zewnętrznym oraz wprowadzić nazwę własną ulicy, która jest zapisana w tytule planu.

05-10-2023

Przewodniczący
Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
w Dusznikach


Marek Bryl

