

UCHWAŁA NR 153/2025
ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z dnia 20 sierpnia 2025 roku

**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Lipków – obszar po zachodniej stronie rowu
melioracyjnego.**

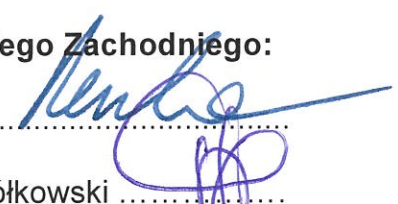
Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 05 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 107 z późn. zm.) w związku z art. 17 pkt 6 lit. b tiret 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Zarząd Powiatu Warszawskiego Zachodniego uchwala, co następuje:

§ 1. Uzgodnić pozytywnie przedstawiony projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipków – obszar po zachodniej stronie rowu melioracyjnego 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:

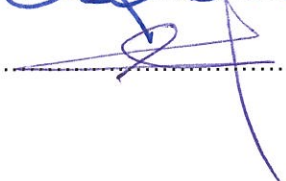
Starosta: Romuald Reszka.....

Wicestarosta: Wiesław Pszczółkowski

Członkowie Zarządu:

Wojciech Białas.....

Ewelina Degowska.....

Witold Malarowski.....

**Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Lipków – obszar po zachodniej stronie rowu melioracyjnego.**

Uwagi Wydziału Architektury i Budownictwa:

1. Jednoznacznie określić w ustaleniach szczegółowych dla terenów kwestie budowy budynków gospodarczych i garaży §13;
2. Doprecyzować ustalenia gabarytów obiektów budowlanych – ustaleń minimalnych szerokości elewacji frontowej budynków §13, §14, §15;
3. Należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych dla rysunku planu.
4. Jednoznacznie wskazać możliwość realizacji zabudowy dla działek wydzielonych przez wejściem w życie uchwały, które nie spełniają normatywu określonego w zasadach kształtowania zabudowy i wskaźnikach zagospodarowania terenu.

UZASADNIENIE:

Starosta Warszawski Zachodni jako organ administracji architektoniczno-budowlanej w trakcie realizacji zadań, do jakich należy rozpatrywanie wniosków o udzielenie pozwolenia na budowę, często spotyka się z przypadkami różnej interpretacji zapisów planistycznych, a w skrajnych przypadkach nawet z próbami naginania obowiązującego prawa do partykularnych interesów poszczególnych inwestorów. W swoich działaniach organ dąży do zwiększenia skuteczności i prawidłowości prowadzonych postępowań oraz wydawania decyzji spójnych z polityką przestrzenną poszczególnych gmin. Jest to możliwe wtedy, gdy zapisy miejscowych planów zagospodarowania są precyzyjne i jednoznacznie określają ustalenia podjęte przez ich autorów. Stąd poniższe uwagi, sformułowane w trosce o zgodność przyszłych rozstrzygnięć z zamierzeniami autorów i gestorów planu.

Ad 1.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wskazują przeznaczenie terenu, przeznaczenie uzupełniające i przeznaczenie wykluczone. Zgodnie z definicją mpzp §4 ust. 1pkt. 4 jako przeznaczenie uzupełniające należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe. Należy podkreślić, że ustalenia szczegółowe nie zawierają „przeznaczenia podstawowego” ujętego we wskazanej definicji.

W §13 pkt. 2 wskazano przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna. W pkt. §13 3c w zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wskazano „budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane”.

Brak doprecyzowania, czy budynki gospodarcze i garaże zaliczone są do przeznaczenia uzupełniającego, oraz brak jednoznacznej definicji przeznaczenia uzupełniającego, na etapie pozwoleń na budowę lub zgłoszeń niewymagających

pozwolenia, będzie generować różne interpretacje tego zapisu, a w konsekwencji niezgodności i konflikty oraz bałagan przestrzenny po realizacji inwestycji. Podkreślić należy, że w pozostałych ustaleniach §14 wskazano budynki gospodarcze i garaże w przeznaczeniu uzupełniającym.

Ad 2

Wskazana w §13 -§25 minimalna szerokość elewacji frontowej budynków może generować w przyszłości problemy interpretacyjne tj: W §13 pkt. 3d „obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych na 4m”. Biorąc pod uwagę brak doprecyzowania kwestii budynków gospodarczych i garaży, ustalenie minimalnej elewacji frontowej tylko dla budynków mieszkalnych nie zagwarantuje spójność architektoniczną i ujednolicenie zabudowy w danym rejonie. W ocenie organu określenie minimalnej szerokości elewacji frontowej winno zostać usunięte z zasad kształtowania zabudowy lub rozszerzone o wszystkie obiekty budowlane dopuszczone na danym terenie.

Ad. 3

W treści uchwały należy uwzględnić minimalna odległość projektowanej zabudowy względem wydzielonych dróg nieuwzględnionych na rysunku MPZP.

W §4 pkt 1.3 nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków takich jak schody zewnętrzne i rampy, wysunięte poza obrys budynku nie więcej niż 2 m, a także dociepleń ścian istniejących budynków.

Po przeanalizowaniu omawianego terenu, organ ocenia, że dostęp do dróg publicznych będzie odbywał się głównie poprzez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu. Określenie minimalnej odległości do dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku mpzp pomoże uniknąć niezgodności i konfliktów oraz bałaganu przestrzennego po realizacji inwestycji.

Ad 4.

W ustaleniach szczegółowych dla terenów w pkt. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wskazano „minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej” jak również zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego, gdzie wskazano „ dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nieokreślone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności”

W oparciu o dotychczasowe spory interpretacyjne oraz przeanalizowanie istniejącego układu przestrzennego na terenie MPZP, zaleca się uwzględnienie w uchwale kwestii możliwości zabudowy nieruchomości o mniejszym normatywie powstałych w wyniku podziału przed wejściem w życie MPZP, jak również kwestie dotyczące wydzielonych

przez wejściem w życie uchwały dróg wewnętrznych których szerokość jest mniejsza niż 6m.

Uwagi Zespołu ds. Zarządzania Ruchem Drogowym:

Parametry techniczne projektowanych dróg publicznych (KDD), powinny być zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia czerwca 24 czerwca 2022 w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. poz. 1518) (m.in. szerokość pasa drogowego). Pod uwagę należy brać również Wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu (WR-D-111-1 wytyczne kształtowania sieci dróg). Wytyczne zawierają zasady planowania sieci dróg publicznych, uwzględniające współczesne uwarunkowania w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego, programowania zadań utrzymaniowych i rozwojowych sieci dróg publicznych, zwłaszcza dróg zarządzanych przez jednostki samorządu terytorialnego. Ponadto konieczne jest uwzględnienie możliwości rozwoju sieci drogowej. Przy ustalonych parametrów drogi publicznej KDD szerokość pasa drogowego poniżej 10 m, ogranicza możliwość zarządcy drogi w zakresie ewentualnej rozbudowy lub przebudowy drogi. W przypadku 2 KDL szerokość pasa drogowego wynosi 4,7 m.

Ponadto rodzaj zabudowy zdefiniowane jako mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi może wpłynąć na możliwości realizacji usług, z uwagi na geometrię drogi, która może nie pozwolić na dojazd m.in. towarów w miejsce wykonywanych usług.

Zaleca się aby wytyczne były stosowane na wszystkich poziomach administracji rządowej i samorządowej przy wykonywaniu opracowań planistycznych, planów rozwoju sieci dróg publicznych oraz studiów i projektów budowy lub przebudowy dróg.

Uwagi Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej:

obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Lipków – obszar po zachodniej stronie rowu melioracyjnego, nie obejmuje terenów zamkniętych zarejestrowanych w bazach ODGiK.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Romuald Reszka