

UCHWAŁA NR 156 / 2025
ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z dnia 26 sierpnia 2025 roku

**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Wólka i Wiktorów**

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 5 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 Wólka i Wiktorów 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 Wólka i Wiktorów:**

1. W § 10 pkt 4 lit. a proponuje się usunięcie dopuszczenia rozbudowy budynku na istniejących zabudowanych działkach budowlanych w przypadku, gdy funkcja, lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem.
2. Doprecyzować ustalenia gabarytów obiektów budowlanych – ustaleń minimalnych szerokości elewacji frontowej budynków §14, §15, §16; § 17
3. W § 11 ust 2 pkt 2 w zakresie odprowadzania ścieków proponuje się odniesienie do przydomowych oczyszczalni ścieków – jednoznacznie określić, czy istnieje takie rozwiązanie, czy jest zakaz.
4. W rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów należy jednoznacznie określić kwestie budowy budynków gospodarczych i garaży.
5. 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.
6. W projekcie dokumentu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 3MN, 4MN, 10MN i 40MN brakuje informacji dotyczących występowania na nich terenów leśnych i zapisów związanych z ograniczeniami zabudowy takich terenów.
7. W oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych oraz wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra Infrastruktury:
 - a. droga powiatowa nr 4111W ul. Leśnej oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 2KDL: zgodnie z § 12 wyżej wymienionego rozporządzenia drogi kategorii powiatowej powinny być standardowo klasy Z (dopuszcza się w trudnych warunkach L) - planowana szerokość w liniach rozgraniczających drogi powinna uwzględniać możliwość budowy lub przebudowy drogi z zachowaniem standardowych szerokości jezdni i poboczy (standardowa szerokość jezdni drogi klasy D - 5m, pobocza - 0,75m), możliwości wykonania urządzeń do odwodnienia oraz zaprojektowania znaków drogowych lub urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, jeżeli konieczność ich umieszczenia na drodze wynika z przepisów o ruchu drogowym.
 - b. Ul. Jaśminowa oznaczona w mpzp symbolem 3KDD - projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 m nie zapewnia możliwości wykonania poszerzenia na łukach. Szerokość pasa ruchu na łuku kołowym w planie powinna umożliwiać przejazd pojazdu miarodajnego z zachowaniem bezpiecznej odległości między wymijającymi się pojazdami (§ 17 ust. 5 rozporządzenia). Standardowo w przypadku drogi klasy D jako pojazd miarodajny przyjmuje się pojazd komunalny.

8. Skrzyżowania dróg oznaczonych w mpzp symbolami KDZ, 4KDD, 6KDD: mpzp powinien zakładać rozwiązanie skrzyżowania wyżej wymienionych dróg w taki sposób, że oś drogi 6KDD będzie znajdowała się w osi drogi 4KDD.
Zgodnie z WR-D-31-1 elementami sytuacyjnego rozwiązania skrzyżowania podlegającymi projektowaniu są osie dróg i kąt ich przecięcia, w tym naprowadzenie wlotów podporządkowanych.
9. Drogi oznaczone w mpzp symbolami 7KDD, 8KDD, 9KDD: projekt mpzp nie zakłada wykonania placów do zawracania pojazdów. Nieprzelotową drogę projektuje się w sposób umożliwiający zawrócenie pojazdu miarodajnego (§ 22 rozporządzenia²). Standardowo w przypadku drogi klasy D jako pojazd miarodajny przyjmuje się pojazd komunalny. Parametry placu lub jezdni do zawracania dostosowuje się do pojazdu miarodajnego. Zaleca się je przyjmować zgodnie z tab. 10.1.1. wytycznych WR-D-22-2.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU


Romuald Reszka

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

Zapis § 10 pkt 4 lit a

Ustala się szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku, gdy funkcja, lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

- a) *wobec istniejących zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy) przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu; w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy.*

Ustawa nie zawiera definicji legalnej pojęcia "rozbudowa", niemniej jednak z orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że pod tym pojęciem należy rozumieć powiększenie, rozszerzenie budowli, obszaru już zabudowanego, dobudowanie nowych elementów. Powyższy warunek kształtowania zabudowy wyklucza rozbudowę budynków – w przypadku, gdy istniejąca zabudowa odbiega od gabarytów zabudowy ustalonych planem, to jej rozbudowa nie jest możliwa przy uwzględnieniu przepisów szczegółowych dla danego terenu.

Wątpliwości organu budzi tu możliwość rozbudowy i nadbudowy budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu. Powyższe zapisy wzajemnie się wykluczają.

Proponuje się powtórny analizę i ewentualną korektę zapisu w celu sformułowania jednoznacznego ustalenia w powyższej kwestii, zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

Ad.2

Wskazana minimalna szerokość elewacji frontowej budynków może generować w przyszłości problemy interpretacyjne tj: np. w §14 pkt. 4 lit. e „*obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych na 5m*”. 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

Zapis § 11 ust. 2 pkt 2

Proponuje się doprecyzowanie czy jest możliwość sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Na etapie postępowania w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę mogą być wątpliwości interpretacyjne, w przypadku, gdy zabraknie zapisu np. o zakazie.

Ad. 4

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

Ustalenia szczegółowe dla terenów wskazują przeznaczenie terenu, przeznaczenie uzupełniające i przeznaczenie wykluczone. Zgodnie z definicją mpzp §4 ust. 1pkt. 2 *jako przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów*. Należy podkreślić, że ustalenia szczegółowe nie zawierają „przeznaczenia podstawowego” ujętego we wskazanej definicji.

W §14 pkt. 2 wskazano przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna. W §14 pkt 4 lit. c we wskaźnikach 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.

Ad.5

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, sięgające, 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.

Ad. 6.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać możliwość budowy lub przebudowy dróg zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury

z dnia czerwca 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych². Pod uwagę należy brać również Wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu. 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. 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.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Romuald Reszka