

**UCHWAŁA NR 180 / 2025**  
**ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO**  
**z dnia 13 października 2025 roku**

**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części wsi Latchorzew pomiędzy ulicami Hubala  
Dobrzańskiego, Na Skraju, mjr. Jacka Decowskiego, Kompanii Jerzyków  
w gminie Stare Babice**

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 Latchorzew pomiędzy ulicami Hubala Dobrzańskiego, Na Skraju, mjr. Jacka Decowskiego, Kompanii Jerzyków w gminie Stare Babice 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 Latchorzew pomiędzy ulicami Hubala Dobrzańskiego, Na Skraju, mjr. Jacka Decowskiego, Kompanii Jerzyków w gminie Stare Babice:**

1. W §2 ust. 1 pkt 3a (słowniczek użytych określeń – definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy) proponuje się rozszerzyć katalog wyjątków od stosowania tej linii o docieplenie ścian istniejących budynków warstwą izolacyjną o określonej grubości.
2. W § 8 pkt 2 lit. b (ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, kolorystyka budynków) proponuje się zamieszczenie katalogu wyjątków od ustaleń w zakresie materiałów elewacyjnych w postaci materiałów w kolorach dla nich naturalnych (metal, szkło, drewno i materiały drewnopodobne).
3. W §11 pkt 1 (szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu) proponuje się doprecyzowanie zapisu dotyczącego uwarunkowań wynikających z występowania urządzeń melioracji wodnych.
4. W §14 ust. 2 pkt 6 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w ciepło) proponuje się rozszerzenie tego zapisu przez odniesienie się do obowiązujących poziomów emisji.
5. W ustaleniach szczegółowych dla terenów (rozdział 3) należy zamieścić odrębny paragraf, dotyczący ustaleń dla terenów KP (teren komunikacji pieszo-rowerowej).
6. W legendzie rysunku planu należy prawidłowo określić symbol terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP-US.
7. Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obejmuje terenów zamkniętych zarejestrowanych w bazach Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
8. W projekcie planu zapis §9 pkt 4 cyt. „zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych” budzi wątpliwości. W świetle tego zapisu wydaje się niedopuszczalne magazynowanie nawet niewielkich ilości substancji niebezpiecznych, co może być nierealne nawet dla zabudowy mieszkaniowej.
9. Na projektowanym skrzyżowaniu ul. Na Skraju i ul. Hubala Dobrzańskiego oraz projektowanym skrzyżowaniu ul. Na Skraju i ul. Armii Krajowej (oznaczona w projekcie mpzp symbolem 3KDD) należy zapewnić na przykład poprzez zaprojektowanie skosów takie warunki widoczności, aby wszyscy uczestnicy ruchu, którzy są zmuszeni zatrzymać się przy zbliżaniu się do powierzchni kolizji, dostatecznie wcześniej mogli dostrzec uczestników ruchu relacji nadrzędnych. W celu spełnienia wymagań widoczności na skrzyżowaniu zapewnia się wolne od przeszkód pola widoczności wyznaczone zgodnie z WR-D-31-2 - Wytyczne projektowania skrzyżowań drogowych. Część

2: Skrzyżowania zwykłe i skanalizowane. (Rekomendował: Minister Infrastruktury w dniu 30 listopada 2022 r.).

10. W celu zapewnienia warunków widoczności zgodnie z WR-D-31-23 należy zweryfikować parametry skosów na projektowanym skrzyżowaniu drogi 4KDD z ul. mjr. Jacka Decowskiego.
11. Należy zweryfikować szerokość projektowanego pasa drogowego na łuku drogi oznaczonej symbolem 5KDD. 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.
12. Ze względu na szerokość pasa drogowego zaleca się odcinek drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 7KDD zakończyć na wysokości ul. Armii Krajowej i wydłużyć odcinek drogi oznaczonej symbolem 2KR lub zaprojektować szerokość pasa drogowego w granicy istniejącej działki nr ew. 341 i dz. nr ew. 333.
13. Zgodnie z art. 49 ustawy Prawo o ruchu drogowym miejsca postojowe nie mogą być wyznaczone w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowania. Ponadto teren 2KOP powinien stanowić część pasa drogowego ul. Hubala Dobrzańskiego. Miejsca postojowe powinny mieć charakter ogólnodostępny. Zgodnie z § 52 rozporządzenia w celu umożliwienia postoju pojazdów na drodze klasy D projektuje się zatokę postojową lub parking, których rozmiary i wyposażenie powinny wynikać z przyjętej liczby i przeznaczenia stanowisk postojowych lub jezdni manewrowych. Do zatoki lub parkingu projektuje się dojście.
14. Zgodnie z art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych skrzyżowanie to część drogi publicznej będącą połączeniem dróg publicznych albo jezdni jednej drogi publicznej w jednym poziomie. W związku z powyższym w § 19 projektu mpzp należy prawidłowo określić, że połączenie projektowanych dróg publicznych z terenami oznaczonymi 1KR do 3KR stanowią zjazdy zwykłe. W projekcie połączenia błędnie określono jako skrzyżowania.

  
WICESTAROSTA  
Wiesław Pszczółkowski

## 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.

W § 2 ust. 1 pkt 3 zamieszczono definicję nieprzekraczalnej linii zabudowy jako linii (...), poza którą nie można budować:

a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń, dojść do budynków, tarasów oraz wykuszy (...).

b) budowli (...);

Zapis ten nie uwzględnia sytuacji istniejących budynków usytuowanych ściśle w linii zabudowy bądź przekraczających ją, a niespełniających obowiązujących norm cieplnych. Potencjalna ich termomodernizacja – czyli doklejenie warstwy izolacyjnej – nie będzie możliwa bez odpowiedniego dopuszczenia w miejscowym planie zagospodarowania.

Proponuje się rozszerzenie rozważanego zapisu – katalogu wyjątków od nieprzekraczalnej linii zabudowy – o uwzględnienie docieplenia istniejących ścian warstwą izolacyjną grubości do 20 cm.

### Ad 2.

Zapis § 8 pkt 2 zawiera ustalenia co do kolorystyki dachów oraz elewacji nowych budynków. W szczególności zapis pkt 2 lit b ustala dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż żółcienie, szarości i biele, ze wskazaniem odnośnych odcieni w systemie RAL.

Specyfika usytuowania i wyraz architektoniczny budynków sprzyja zastosowaniu na elewacjach elementów i okładzin drewnianych. Należy przy tym uwzględnić tworzywowe okładziny ściennie imitujące drewno, za którymi, oprócz walorów estetycznych, przemawia ich trwałość i względy ekonomiczne. Zasadne wydaje się też dopuszczenie takich materiałów elewacyjnych, jak metal czy szkło. Wszystkie te materiały winny być dopuszczone w kolorach dla nich naturalnych. W przeciwnym razie powstanie przecząca logice konieczność stosowania wszelkich materiałów elewacyjnych jedynie w kolorach wymienionych powyżej, to jest żółtym, szarym i białym.

Proponuje się rozszerzenie zapisu § 8 pkt 2 lit. b) o dopuszczenie wyjątków od ustaleń w zakresie kolorystyki elewacji w postaci zamkniętego katalogu materiałów w kolorach dla nich naturalnych (metal, szkło, drewno i materiały drewnopodobne).

**Ad 3.**

Wskazany §11 pkt 1 stwierdza: na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ocenie organu zapis ten może być mylący zarówno dla przyszłych inwestorów, jak i dla urzędników, procedujących pozwolenia na budowę na obszarze objętym planem. Jest to zapis ogólny dla całego obszaru objętego planem, nie precyzujący ani rodzaju, ani miejsca sytuowania urządzeń. Ponadto sformułowanie urządzenia melioracji może sugerować obecność najpowszechniejszych urządzeń, jakimi są sieci drenarskie. Tymczasem, ze względu na duży sto-pień zabudowania i zainwestowania terenu trudno tu mówić o występowaniu, a zwłaszcza o funkcjonowaniu sieci drenarskich. Jedynym urządzeniem melioracyjnym jest istniejący staw, a przywołany zapis dotyczy właśnie zachowania tego stawu i wynikających z tego uwarunkowań.

Jednak, według organu, ten aspekt nie został wyartykułowany wystarczająco jedno-znacznie. Odrębne ustalenie zachowania stawu zawarte jest przecież w tekście planu w prze-pisach szczegółowych dla terenu WS (§ 22, ust. 2 pkt 1) oraz dla terenu ZN (w przypadku wylania wód poza teren stawu – § 23, ust. 2 pkt 2). Jest zatem dość prawdopodobne, że w przyszłych postępowaniach wystąpi problem szukania nieistniejących urządzeń melioracji wodnych przy inwestycjach lokalizowanych na przykład na odległych od stawu terenach MN – na podstawie przepisu ogólnego dla całego obszaru objętego planem. Będzie to powodować niepotrzebne komplikowanie i przedłużanie postępowań.

Zasadne wydaje się więc jednoznaczne wskazanie, że chodzi o zachowanie jednego urządzenia melioracyjnego (konkretnego obiektu: stawu) i dalszych tego konsekwencji. Proponuje się doprecyzowanie zapisu dotyczącego uwarunkowań wynikających z występowania urządzeń melioracji wodnych.

**Ad 4.**

Zapis §14 ust. 2 pkt 6 ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń, zgodnie z prze-pisami odrębnymi. Odwołanie się do przepisów odrębnych jest uzasadnione, jednak przepisy te, niespójne i chaotyczne, są zwykle obiektem lobbingu już na etapie legislacji i zmieniają się bardzo szybko. W ocenie organu zasadne byłoby podkreślenie kierunku polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę i inne jednostki samorządowe w zakresie dążenia do poprawy jakości powietrza. Kwestia ta stanowi coraz poważniejszy problem aglomeracji warszawskiej, w tym także i gminy Stare Babice.

Proponuje się uzupełnienie cytowanego zapisu przez zakaz (lub ścisły zakaz) stosowania urządzeń, technologii i instalacji, które nie spełniają określonych przepisami poziomów emisji, niezależnie od rodzaju źródeł energii.

**Ad 5.**

W zapisie §6 gdzie ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym wskazano: (...). 6) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

Teren ten wrysowany jest na rysunku planu na przedłużeniu ulicy Na Skraju i zwymiarowany jako ciąg komunikacyjny szerokości 8,9 – 9.0 m.

W dalszej części tekstu, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, teren KP został pominięty.

Należy uzupełnić zapisy w rozdziale 3 o ustalenia szczegółowe dla terenu KP.

**Ad 6.**

W południowo-zachodniej części obszaru objętego planem usytuowano teren o funkcji: zieleni urządzonej lub usługi sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP-US. Szczegółowe ustalenia dla terenu ZP-US zawiera § 24 tekstu planu. Natomiast w legendzie rysunku teren ten oznaczono jako ZP. W legendzie rysunku planu należy prawidłowo określić symbol terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP-US, stosownie do rysunku i tekstu planu.

  
**WICESTAROSTA**  
Wiesław Pączkowski