

UCHWAŁA NR 182 / 2025
ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z dnia 20 października 2025 roku

**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Klaudyn w obszarze położonym między
ul. Ciećwierza a „Nową Droga” – etap II**

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 Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciećwierza a „Nową Droga” – etap II 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 Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciećwierza a „Nową Droga” – etap II:

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 (ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego) proponuje się zamieszczenie ustaleń co do dopuszczenia działań budowlanych na budynkach i fragmentach budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą.
3. W § 8 pkt 3b) (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).
4. W §15 ust. 2 pkt 3 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych) proponuje się rozszerzenie tego zapisu o dopuszczenie sytuowania zbiorników do czasowego magazynowania wód opadowych i roztopowych.
5. W §15 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.
6. W §19 (ustalenia szczegółowe dla terenu U) proponuje się jednoznaczne ustalenie warunków sytuowania lub zakazu zabudowy mieszkaniowej.
7. W §20 (ustalenia szczegółowe dla terenu UE-UK) proponuje się jednoznaczne ustalenie warunków sytuowania lub zakazu zabudowy mieszkaniowej.
8. Na rysunku planu proponuje się oznaczenie w sposób czytelny granic pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV.
9. Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obejmuje terenów zamkniętych zarejestrowanych w bazach Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
10. 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.

11. Droga oznaczona w projekcie mpzp symbolem 1KDL, 2KDL, 1KDD, 8KDD - szerokość pasa drogowego powinna uwzględniać możliwość budowy drogi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. Zgodnie z § 5 wyżej wymienionego rozporządzenia droga składa się co najmniej: z jezdni, z poboczy lub usytuowanych w ich miejscu innych części drogi, jeżeli spełniają one co najmniej jedną z funkcji poboczy określoną w przepisach o ruchu drogowym, z urządzeń do odwodnienia, ze znaków drogowych, sygnalizatorów drogowych lub urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, jeżeli konieczność ich umieszczenia na drodze wynika z przepisów o ruchu drogowym.
12. Tereny oznaczone w projekcie mpzp symbolem 1MN-U, 2MN-U, U, UE-UK ze względu na ruch generowany przez obiekty usługowe parametry geometrii projektowanych dróg dostosować do pojazdów obsługujących dany teren oraz należy na terenie nieruchomości uwzględnić niezbędną ilość miejsc postojowych.
13. Parametry poszerzeń na skrzyżowaniach należy dostosować uwzględniając pola widoczności które wyznacza się zgodnie z wytycznymi i wzorcami WR-D-31-1 (Wytyczne projektowania skrzyżowań drogowych. Część 1: Wymagania podstawowe rekomendowane przez Ministra Infrastruktury w dniu 30 listopada 2022 r.) i WR-D-31-2 (Wytyczne projektowania skrzyżowań drogowych. Część 2: Skrzyżowania zwykłe rekomendowane przez Ministra Infrastruktury w dniu 30 listopada 2022 r.)
14. Zgodnie z § 22 rozporządzenia nieprzelotowe drogi projektuje się w sposób umożliwiający zawrócenie pojazdu miarodajnego.

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 nagięcia 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, dojsć 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.

W § 8 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dalsze punkty tego paragrafu dotyczą już innych zagadnień. Nie zamieszczono tu żadnych wskazań co do istniejących budynków, które w całości lub we fragmentach usytuowane są pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi. Praktyka organu budowlanego wskazuje na częste niezgodności na etapie prowadzenia postępowań o pozwolenie na budowę w kwestii działań na takich budynkach, to jest ich nadbudowy, rozbudowy i przebudowy. W miejscowych planach zagospodarowania te zagadnienia są zwykle szczegółowo określone jako wynik badań i wnikliwych ocen. Jednoznaczne ustalenia możliwości rozbudowy, nadbudowy i przebudowy tak usytuowanych budynków, zachowania wskaźników, formy dachu itp. są bardzo istotne, gdyż eliminuje to ewentualne niezgodności i problemy.

Proponuje się zamieszczenie jednoznacznych ustaleń co do dopuszczenia działań budowlanych na budynkach i fragmentach budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

Ad 3.

Zapis § 8 pkt 3 zawiera ustalenia co do kolorystyki dachów oraz elewacji nowych budynków. W szczególności zapis pkt 3b) 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 na tych terenach 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 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 4.

Zapis §15 ust. 2 pkt 3a ustala: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony, to jest do gruntu, w granicach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ze względu na coraz powszechniej występujący na Mazowszu i w całej Polsce problem suszy zasadne, a nawet celowe wydaje się umożliwienie inwestorom budowy tymczasowych szczelnych – otwartych lub zamkniętych – zbiorników do magazynowania wody w celach gospodarczych.

Proponuje się zapis dotyczący dopuszczenia budowy lokalnych szczelnych zbiorników do czasowego przechowywania wód opadowych i roztopowych.

Ad 5.

Zapis §15 ust. 2 pkt 6 ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi. Odwołanie się do przepisów odrębnych jest uzasadnione. W ocenie organu zasadne byłoby jednak 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 6

Zapis §19 ust. 1 jednoznacznie ustala: Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług. Nie wskazano funkcji mieszkalnej (ani żadnej innej) jako odrębnego przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego. Z dalszych zapisów wynika, że dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże (§19 ust. 2 pkt 1)

oraz dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym (§19 ust. 2 pkt 3).

Należałoby zatem domniemywać, że na terenie usług U sytuować należy budynki usługowe, z co najwyżej jednym lokalem mieszkalnym, a oprócz tego dopuszczone są budynki gospodarcze i garażowe.

Natomiast w dalszym ciągu rozważanego paragrafu, w ust. 2 pkt 6 zapisano: ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, w tym: a) dla budynków mieszkalnych: 12,0 m z dachem spadzistym, 8,0 m z dachem płaskim (...). Przewidziano więc budynki mieszkalne, dla których ustalono nawet maksymalną wysokość.

W ocenie organu przytoczone zapisy są niejednoznaczne i wewnętrznie niespójne. Wątpliwości dotyczą kluczowego zagadnienia, to jest odpowiedzi na pytanie, jakie właściwie budynki winny być sytuowane na przedmiotowym terenie. Czy funkcja mieszkalna jest tu dopuszczona tylko w postaci jednego lokalu wbudowanego, czy też w postaci odrębnych budynków mieszkalnych? Codzienna praktyka pracy urzędu wskazuje na wysokie prawdopodobieństwo niezgodności i konfliktów przy tego typu niespójnościach w planie na etapie postępowań o pozwolenie na budowę.

Regulacje prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie mogą być przedmiotem domniemań i sprzecznych interpretacji inwestorów, projektantów i organów budowlanych. W celu uniknięcia niezgodności w postępowaniach o pozwolenie na budowę proponuje się doprecyzowanie kwestii przeznaczenia terenu oraz jednoznaczne ustalenie warunków sytuowania lub zakazu zabudowy mieszkaniowej na terenie usług U.

Ad 7.

Podobnie zapis § 20 ust. 1 jasno ustala: Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UE-UK ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki; 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty rekreacyjno-sportowe.

W dalszych zapisach dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże, jednak w żaden sposób nie ustala się ani nie dopuszcza funkcji mieszkalnej. Z powyższego wynika zatem, że na terenie UE-UK sytuować należy obiekty usług edukacji, kultury i rozrywki i/lub obiekty rekreacyjno-sportowe, a oprócz tego dopuszczone są budynki gospodarcze i garażowe.

I znów, dalszym ciągu § 20, w ust. 2 pkt 4 zapisano: ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, w tym: a) dla budynków mieszkalnych: 12,0 m z dachem spadzistym, 8,0 m z dachem płaskim (...). Nie wiadomo zatem, jak należy traktować ustalenie wysokości budynków mieszkalnych, których przecież nie powinno tu być. To również generować może późniejsze poważne niezgodności.

Regulacje prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie mogą być przedmiotem domniemań i sprzecznych interpretacji inwestorów, projektantów i organów budowlanych. W celu uniknięcia niezgodności w postępowaniach o pozwolenie na budowę proponuje się doprecyzowanie kwestii przeznaczenia terenu oraz jednoznaczne ustalenie warunków sytuowania lub zakazu zabudowy mieszkaniowej na terenie usług UE-UK.

Ad 8.

W legendzie rysunku planu zamieszczono oznaczenie w postaci cienkiej ciągłej fioletowej linii opisane jako pas technologiczny linii 110kV. W ocenie organu linia ta winna być oznaczona jako granica pasa technologicznego linii 110kV i wrysowana w sposób czytelny w określonej w tekście planu (§ 12 pkt 3) odległości 19 m obustronnie od linii 110 kV. Można też zastosować kreskowanie powierzchni pasa technologicznego na jego łącznej szerokości 38m.

Rozważane oznaczenie graficzne pasa technologicznego ma charakter informacyjny, powinno jednak być wrysowane w sposób jasny i jednoznaczny, m.in. w celu właściwego, zgodnego z przepisami odrębnymi, usytuowania przyszłych inwestycji. W celu uniknięcia późniejszych niezgodności proponuje się korektę tego elementu na rysunku i w legendzie planu.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Romuald Reszka