

UCHWAŁA NR 233 / 2025
ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z dnia 19 grudnia 2025 roku

**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Sadowa Południe” w gminie Łomianki**

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1684) 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 „Sadowa Południe” w gminie Łomianki 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 „Sadowa Południe” w gminie Łomianki:

1. W § 7 pkt 2 c (szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy (...) gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowania działek odbiega od ustalonych planem) proponuje się doprecyzowanie zapisu dla rozbudowy w przypadku, gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem.
2. W § 8 pkt 7 (ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych) proponuje się dopuszczenie na elewacjach okładzin drewnopodobnych w kolorach dla nich naturalnych.
3. W §9 ust. 1 (zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ograniczenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery) oraz w §9 ust. 2 pkt 2 (zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalenia dotyczące komunikacyjnych nawierzchni ażurowych) proponuje się w obu przypadkach zastąpienie sformułowania niedopuszczalne jest przez jednoznaczny zakaz.
4. W §15 pkt 2b (zasady obsługi parkingowej) proponuje się doprecyzowanie ustalenia ilości miejsc do parkowania dla usług przez ustalenie wskaźnika miejsc postojowych w zależności od rodzaju usług.
5. W §16 ust. 7 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami, system zaopatrzenia w ciepło) proponuje się doprecyzowanie ustaleń dotyczących zaopatrzenia w ciepło (pkt 1) oraz zastąpienie sformułowania niedopuszczalne jest przez jednoznaczny zakaz (pkt 2).
6. W §16 ust. 9 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami) proponuje się doprecyzowanie ustaleń dotyczących gromadzenia odpadów na działce lub odwołanie się do obowiązujących w tej kwestii przepisów odrębnych.
7. W rozdziale 5 (zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków) proponuje się uwzględnić obiekty kultu religijnego występujące na terenie objętym planem (trzy ka-pliczki i krzyż), mające wartość kulturową. Należy dokonać ustaleń co do zachowania i utrzymania tych obiektów, analogicznie do zapisów obecnie obowiązującego planu.
8. Ponadto wskazuje się na konieczność skorygowania oczywistych błędów redakcyjnych w tekście planu, a to:
 - a) w zapisach §53 - §58 należy prawidłowo oznaczyć symbole lasów (1ZL – 6ZL), zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg w §39 i w §50 należy podać wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla tych terenów w formie ułamka dziesiętnego.

9. Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obejmuje terenów zamkniętych zarejestrowanych w bazach Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Romuald Reszka

UZASADNIENIE

Ad 1.

W § 7 pkt 2 c zapis brzmi: dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze zabudowy (...) dopuszcza się: (...) c) rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu w przypadku, gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem.

Rozważamy zatem przypadek, gdzie istniejąca zabudowa nie przekracza linii zabudowy i znajduje się w obszarze zabudowy, ale jest wyższa niż ustalają przepisy planu. Może ona być poddana rozbudowie. Wątpliwości organu budzi jednak sformułowanie: z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych. Pozostałych przepisów – czy oznacza to, że przepis dotyczący wysokości nie obowiązuje w odniesieniu do nowej rozbudowy? Czyli, mówiąc po prostu, czy rozbudowa takiego zbyt wysokiego budynku może również być wyższa niż ustalona planem, jeśli spełni pozostałe przepisy szczegółowe?

Kwestia ta może okazać się bardzo istotna dla potencjalnych inwestycji na obszarze objętym planem, może też generować trudności i niezgodności na etapie pozwolenia na budowę, jak i późniejszego użytkowania inwestycji.

W celu jednoznacznego rozstrzygnięcia tego problemu proponuje się doprecyzowanie zapisu dla dopuszczenia rozbudowy w przypadku, gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem.

Ad 2.

Zapisy § 8 dotyczące kolorystyki budynków na obszarze objętym planem ustalają w sposób jednoznaczny i konkretny zasady kolorystyki elewacji i pokryć dachowych. Użycie systemu do oznaczania barw RAL z pewnością korzystnie wpłynie na jednoznaczność przyjętych zasad. Punkt 7 tego zapisu przedstawia katalog wyjątków od tych zasad, to jest dopuszczenie innej kolorystyki elewacji, w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych.

Zasadne byłoby rozważenie zamieszczenia w tym katalogu również drewnopodobnych okładzin elewacji (elewacyjnych okładzin tworzywowych imitujących drewno), które nie zostały tu uwzględnione. Ze względu na właściwości izolacyjne i trwałość są one korzystniejsze i tańsze niż drewno, a jednak nie można będzie ich stosować.

Proponuję dodanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących drewno do materiałów elewacyjnych dopuszczonych w kolorach dla nich naturalnych.

Ad 3.

W §9 ust. 1 zapisano: Ze względu na konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

Odpowiednio w §9 ust. 2 pkt 2 zapis brzmi: niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni, gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w szczególności parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem liczbę miejsc do parkowania. W obu przypadkach sformułowanie niedopuszczalne jest wydaje się być raczej informacją niż konkretnym, jednoznacznym zakazem.

Z uwagi na to, że regulacje zawarte w tekście planu winny mieć formę jednoznacznych ustaleń, dopuszczeń bądź zakazów, w celu uniknięcia potencjalnych niezgodności przy interpretacji planu proponuje się zastosowanie sformułowania: zakaz lub ścisły zakaz w odniesieniu do podanych zapisów.

Ad 4.

W §15 pkt 2b ustalono wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla usług. Wskaźnik ten wynosi: 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej.

Na obszarze objętym planem występują różne rodzaje terenów usługowych. W części północnej obszaru (teren U/P) są to głównie istniejące usługi produkcyjno-magazynowe, handlowo-usługowe i biurowe. Inny profil usług występuje na terenie U: tam ustalonym zagospodarowaniem będą budynki (...) będące ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynkami kultury fizycznej (...). Natomiast teren UZ w centralnej części planu to zabudowa usługowa zdrowia i pomocy społecznej. Należy zatem stwierdzić, że planowane funkcje usługowe będą zróżnicowane na poszczególnych terenach. Proponowany wskaźnik 2 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej nie zawsze będzie odpowiedni dla lokowanej funkcji usługowej. Dla funkcji zdrowia czy też kultury fizycznej i sportu jest w oczywisty sposób zbyt mały.

Od regulacji prawnej jaką jest miejscowy plan zagospodarowania należałoby oczekiwać w tej kwestii precyzyjnego dostosowania obowiązujących wskaźników do rodzaju istniejących i nowo sytuowanych usług.

W celu uniknięcia niezgodności na etapie postępowań o pozwolenie na budowę oraz problemów wynikających z niedostatecznej ilości miejsc postojowych przy użytkowaniu inwestycji proponuje się doprecyzowanie zapisów tak, aby były one całkowicie jednoznaczne w kwestii ilości miejsc do parkowania związanych z konkretnym rodzajem sytuowanych usług.

Ponadto proponuje się zamieścić zapis o odrębnym wyliczaniu minimalnej ilości miejsc postojowych dla każdej funkcji na działce.

Ad 5.

W §16 ust. 7 pkt 1 zapisano: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE).

Proponuje się w tym miejscu odniesienie się do §9 ust. 1, czyli zakazu stosowania urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji (np., w formie: z uwzględnieniem §9 ust. 1).

Jak widać w cytowanym poniżej punkcie (ust. 7 pkt 2), instalacje OZE mają jednoznacznie wyartykułowany taki warunek, natomiast konwencjonalne źródła energii takiego odniesienia nie mają.

W §16 ust. 7 pkt 2 zapisano: w przypadku, gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji, które:

- a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji;
- b) jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;

Analogicznie do §9 ust. 1 oraz §9 ust. 2 pkt 2 (patrz: pkt 2 niniejszego uzgodnienia) sformułowanie niedopuszczalne jest stanowi raczej informację niż konkretny, jednoznaczny zakaz.

Z uwagi na to, że regulacje zawarte w tekście planu winny mieć formę jednoznacznych ustaleń, dopuszczeń bądź zakazów, w celu uniknięcia potencjalnych niezgodności

przy interpretacji planu proponuje się zastosowanie sformułowania: zakaz lub ścisły zakaz w odniesieniu do podanych zapisów.

Ponadto rozważane zakazy, oprócz urządzeń i instalacji winny odnosić się również do technologii, które nie zapewniają takich poziomów emisji.

Ad 6.

Wskazany zapis §16 ust. 9 ustala, że działka budowlana musi mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik), wskazuje też konieczność bezpośredniego dostępu samochodów odpowiednich służb do tego śmietnika. Zapis nie zawiera natomiast ustaleń dotyczących samego śmietnika (zadaszenie, przezierność ścian itp.).

Proponuje się doprecyzowanie tego punktu w tej kwestii bądź też odniesienie do obowiązujących przepisów odrębnych.

Ad 7.

Na terenie rozważanego obszaru brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Zlokalizowane są tu jednak obiekty kultu religijnego w postaci:

- kapliczki przy ul. Jagodowej
- kapliczki przy ul. Strzeleckiej
- kapliczki przy ul. Środkowej
- krzyża przy wjeździe do Sadowej.

W dotychczas obowiązującym planie ustalono zakaz usuwania kapliczek (z dopuszczeniem zmiany lokalizacji przy kolizji z inwestycją celu publicznego), nakaz utrzymania kapliczek w dobrym stanie zarówno technicznym, jak i estetycznym oraz zakaz zabudowy w strefie 5 m od ogrodzenia kapliczki lub od drzewostanu towarzyszącemu kapliczce.

W tekście rozważanego planu, w rozdziale 5 (Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków) zamieszczono jedynie zapisy dotyczące ochrony istniejącego stanowiska archeologicznego oraz strefy ochrony konserwatorskiej z nim związanej. Brak jest zapisu dotyczącego wskazanych obiektów.

W ocenie organu wymienione wyżej kapliczki i krzyż, niezależnie od ich wartości estetycznej, stanowią nasze dziedzictwo kulturowe i jako takie nie mogą być traktowane jak zwykłe obiekty małej architektury. Ponadto stanowią one historyczne elementy krajobrazu. Ze względu na to ustalenia ich dotyczące winny być utrzymane i uwzględnione w tekście planu. Obiekty wraz ze strefą ochronną winny być też wrysowane na rysunku planu i uwzględnione w jego legendzie.

Ad 8a.

W zapisach §53 - §58 dotyczących lasów, tereny te błędnie oznaczono jako 1L- 6L. Zgodnie z rysunkiem planu i jego legendą tereny te winny mieć symbole 1ZL – 6ZL.

Ad 8b.

W całym tekście planu podaje się ustalone wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w formie ułamków dziesiętnych. jedynie w §39 (ustalenia szczegółowe dla terenu drogi 2KDD) i w §50 (ustalenia szczegółowe dla terenu drogi 13KDD) wskaźnik pbc występuje jako wartość procentowa.

W celu spójności regulacji należy ten wskaźnik podać jako ułamek dziesiętny określający stosunek powierzchni biologicznie czynnej na działce do powierzchni działki.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Romuald Reszka
Romuald Reszka