

**UCHWAŁA NR 171 / 2021**  
**ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO**  
**z dnia 19 listopada 2021 roku**

**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Błonie części obszaru wsi Bieniewice**

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 05 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 920 ze zm.) w związku z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Zarząd Powiatu Warszawskiego Zachodniego uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uzgodnić pozytywnie, przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie części obszaru wsi Bieniewice 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: Jan Żychliński .....

Wicestarosta: Wojciech Białas .....

Członkowie Zarządu:

Wiesław Pszczółkowski .....

Stanisława Milej-Misztal .....

Romuald Reszka .....

**Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie części obszaru wsi Bieniewice:**

1. W § 4 pkt 4 (definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy, katalog wyjątków) proponuje się usunięcie werandy z zamkniętego katalogu wyjątków, których nie dotyczy nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. W § 7 („Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”) w pkt 5 proponuje się doprecyzowanie ustaleń dotyczących zabudowy, której funkcja różni się od prze-znaczenia podstawowego lub dopuszczonego planem.
3. W § 7 („Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”) w pkt 8 c proponuje się doprecyzowanie ustaleń dotyczących kolorystyki cławacji (w szczególności kolorystyki stanowiącej logo inwestora) oraz przeszkleń elewacji
4. W § 11 („Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej”) w ust. 2 pkt 6 a (zaopatrzenie w energię ciepłą) w ustaleniu dotyczącym rodzaju paliw przy zasilaniu w energię ciepłą proponuje się rezygnację z paliw stałych.
5. W § 12 („Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji”) w ust. 2 (zasady realizacji miejsc do parkowania) w pkt 3 h dotyczącym miejsc do parkowania dla usług oświaty proponuje się zwiększenie liczby miejsc do parkowania dla rodziców podwożących dzieci do szkoły/przedszkola.
6. W § 13 („Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”) ust. 3 pkt 2 proponuje się zwiększenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na terenach MN do 50% powierzchni działki budowlanej.
7. W § 13 („Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”) ust. 4 pkt 12 oraz w § 14 („Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej”) ust. 4 pkt 13 proponuje się doprecyzowanie ustaleń dotyczących działek niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki.
8. W § 13 („Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”) ust. 4 pkt 13 i 14 oraz w § 14 („Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej”) ust. 4 pkt 14 i 15 proponuje się doprecyzowanie ustaleń dotyczących ilości budynków mieszkalnych na działce.
9. W §7 pkt 4, dotyczącym wymiany budynków należy skorygować oczywistą omyłkę redakcyjną: podpunkty d) i e) ustalające odpowiednio sytuowanie budynków gospodarczych/garaży oraz lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych – winny się znaleźć w punkcie 3 („Zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych”).

10. W §13 ust. 3 dotyczącym zasad ochrony i i kształtowania ładu przestrzennego należy skorygować błędną numerację punktów (podwójny pkt 2).
11. Niezrozumiały jest zapis § 8 pkt 9b, tj. czy działania takie ma podejmować inwestor realizujący przedsięwzięcie w sąsiedztwie żłobka, czy też realizujący żłobek np. poprzez wykonanie ekranów akustycznych wokół swojej działki.
12. W odniesieniu do sformułowań dotyczących odpadów zawartych w § 8 pkt 4 oraz w § 4 pkt 11 celowe jest stosowanie pojęć zawartych w ustawie o odpadach, stosownie do założeń i intencji autora planu.
13. Zapis §8 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
14. Wątpliwości budzi czy na terenach oznaczonych w planie jako MN (gdzie podstawowe, towarzyszące ani dopuszczalne przeznaczenie terenu określone w § 13 ust. 2 nie dopuszcza żadnych usług) wobec zapisów § 13 ust. 3 pkt. 3 oraz w § 13 ust. 4 pkt 4 możliwa jest realizacja usług, w tym punktów przedszkolnych, żłobków oraz usług w formie wbudowanego usługowego lokalu.
15. Zapisy dotyczące przyporządkowania terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zawarte w §13 ust. 3 pkt 3 oraz §14 ust. 3 pkt 4 są niejasne i mogą utrudniać prowadzącym działalność gospodarczą zaplanowanie właściwej ochrony akustycznej wobec braku możliwości przewidzenia czy na określonym terenie zostanie uruchomiony np. punkt przedszkolny. Plan nie wskazuje bowiem, w obrębie których terenów MN oraz U-MN dopuszcza się zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU  
*[Podpis]*  
Jan Zychliński

## 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 zamkniętym katalogu elementów, których nie dotyczy linia zabudowy, wymieniono m.in. werandę. Jak zdarzało się w praktyce organu, brak ścisłej definicji werandy może prowadzić do nadużyć, np. w zakresie wielkości czy wysokości (ilości kondygnacji) werandy. Linia zabudowy wtedy de facto przesunęłaby się do przodu. Proponuje się usunięcie werand z katalogu wyjątków.

Ad 2.

W § 7 („Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”) w pkt 5 ustala się: dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych planem.

Równocześnie w ustaleniach szczegółowych dla terenów MN i U-MN w § 13 ust. 9 pkt 2 i odpowiednio w § 14 ust. 9 pkt 2 ustala się: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenów MN parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Ponieważ przytoczone powyżej prawo do rozbudowy i wymiany budynków umożliwiałoby w istocie nie tylko utrzymanie, ale i dalszy rozwój istniejącej, niezgodnej z planem funkcji zabudowy zagrodowej, zasadne byłoby jednoznaczne sprecyzowanie ustaleń planu w tej kwestii. Jeśli istniejąca zabudowa zagrodowa miałaby być wyjątkiem od zapisu § 7 pkt 5, należy to jasno sformułować. Proponuje się uzupełnienie § 7 pkt 5 o jednoznaczne wskazanie wyjątków, tj. zapisów § 13 ust. 9 pkt 2 i § 14 ust. 9 pkt 2. Taki jednoznaczny zapis wyeliminowałby ewentualne niezgodności na etapie postępowań o pozwolenie na budowę.

Ad 3.

Zapis § 7 pkt 8 c stanowi, że: dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora oraz przeszklenia elewacji budynku do 60% sumy powierzchni elewacji. Składnia przytoczonego zdania

uniemożliwia jednoznaczne określenie, czy wskazane 60% dotyczy jedynie stosunku powierzchni przeszklonych do całości powierzchni elewacji, czy też odnosi się również do udziału kolorystyki stanowiącej logo inwestora w całości powierzchni elewacji. W praktyce działalności organu architektoniczno-budowlanego jest to bardzo istotna

różnica. Taka niejednoznaczność zapisu generuje poważne wątpliwości, czy zgodna z prawem jest cała elewacja w kolorach zakazanych przez plan, ale stanowiących logo inwestora, czy też kolory te winny stanowić jedynie 60% powierzchni tej elewacji. Proponuje się jednoznaczne sformułowanie zapisu § 7 pkt 8 c, zgodnie z intencją autora planu.

Ad 4.

Zapis § 11 w ust. 2 pkt 6 a w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną ( ) lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnym z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska. Należy zaznaczyć, że przepisy te wciąż są niedoskonałe, a prawodawstwo w tym zakresie niejednokrotnie podlega różnym lobbym. Należy też zauważyć, że wciąż obowiązuje kwalifikacja ekogroszku (paliwa stałego węglowego) do paliw ekologicznych. Organ, rozważając tu różne warianty rozwoju sytuacji, nie może wykluczyć również wariantu najgorszego, to jest masowego stosowania pieców na paliwo stałe, w tym też ekogroszek. Ponadto praktyka użytkowania tych kotłów – jak dobrze wiedzą gminy naszego powiatu – jest bardzo różna, zdarzają się nagminnie przypadki stosowania, oprócz węglowego ekogroszku, substancji absolutnie nieprzeznaczonych do tych celów, śmieci itp.

Przedstawiona „Prognoza oddziaływania na środowisko” w punkcie 3 („Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego rejonu objętego projektem planu”), na str. 7 („Stan sanitarny powietrza”) wskazuje że: Na stan powietrza na terenie planu wpływ wywiera głównie istniejąca zabudowa mieszkaniowa, emitująca w głównej mierze zanieczyszczenia z indywidualnych źródeł ogrzewania. Ze względu na fakt, iż nie jest to zabudowa intensywna, a warunki przewietrzania na tym terenie są korzystne, zanieczyszczenia związane z jej funkcjonowaniem są stosunkowo niewielkie. Następnie, w pkt 5.1. („Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu planu na środowisko”), na str. 11 (Atmosfera, klimat i klimat akustyczny”) czytamy: Nie przewiduje się zmian w zakresie oddziaływania na klimat, stan sanitarny powietrza i oddziaływanie akustyczne.

Organ z takim stwierdzeniem kategorycznie się nie zgadza. Przed zatwierdzeniem mpzp, który stanowić będzie obowiązujące prawo w czasie najbliższych lat, należy rozważyć wszelkie aspekty potencjalnych jego skutków, łącznie z analizą scenariuszy niekorzystnych. W ocenie organu możliwe jest pogorszenie się stanu czystości powietrza przez wprowadzenie na tereny dotąd słabo zaludnione zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem ogrzewania paliwami stałymi. Ponadto należy zauważyć, że wskazane w prognozie korzystne warunki przewietrzania nie zlikwidują potencjalnych emisji, a jedynie spowodują przemieszczenie się ich w atmosferze.

W ocenie organu na autorach i gestorach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spoczywa ogromna odpowiedzialność w tej kwestii. Powinni oni dążyć do wszelkich starań, aby energia ciepła dla potrzeb budynków mieszkalnych pozyskiwana była w sposób przyjazny dla środowiska i mieszkańców gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien jednoznacznie stać na straży tych wartości. W ustaleniu dotyczącym rodzaju paliw przy zasilaniu w energię ciepłą proponuje się rezygnację z paliw stałych.

Ad 5.

W ustaleniu dotyczącym ilości miejsc do parkowania dla usług oświaty wskazano konieczność przeznaczenia co najmniej trzech miejsc do parkowania jako

ogólnodostępnych, przeznaczonych dla osób podwożących dzieci. Jest to stanowczo zbyt mało. Młodsze dzieci, uczęszczające do przedszkoli i niższych klas szkoły podstawowej, muszą być tam odprowadzone przez rodziców, co powoduje nieco dłuższy postój samochodu w tym miejscu. Odbywa się to na ogół w jednym czasie, zwłaszcza w godzinach rannych. Zbyt mała ilość miejsc postojowych będzie powodować ścisk, chaos i korki a także zwiększy ryzyko wypadków. Należy zwiększyć ilość ogólnodostępnych miejsc postojowych przy usługach oświaty, w szczególności szkołach/przedszkolach do co najmniej 8 – 10 miejsc.

Ad 6

W zapisie § 13 ust. 3 pkt 2 zapis planu ustala dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej. W ocenie organu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi, jaką są Bieniewice, 40% powierzchni zielonej na działce to stanowczo zbyt mało. Równocześnie (§ 13 ust. 4 pkt 7 c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy ustala się na 40%. Możliwa jest zatem np. taka sytuacja, gdzie na określonej normatywie działce o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, ok. 400 m<sup>2</sup> zajmuje budynek/ budynki, tylko 400 m<sup>2</sup> – tereny zielone, a pozostałe 200 m<sup>2</sup> stanowią utwardzenia komunikacyjne. Taki układ byłby pewnie uzasadniony na sąsiednich terenach usługowo- mieszkaniowych, jednak wydaje się być niekorzystny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie podstawową wartością jest kontakt z naturą i otoczenie budynku zielenią. Proponuje się zwiększenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na terenach MN do 50% powierzchni działki budowlanej.

Ad 7.

Zapisy § 13 ust. 4 pkt 12 oraz § 14 ust. 4 pkt 13 dotyczą sytuacji, kiedy działki budowlane ulegają zmniejszeniu w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (wydzielenie dróg publicznych, ścieżek rowerowych, chodników, sieci instalacyjnych i infrastruktury technicznej, itp.) i w wyniku tego zmniejszenia nie spełniają określonych w planie parametrów działki budowlanej. Plan proponuje w takim przypadku dopuszczenie realizacji budowy, pod warunkiem uwzględnienia pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w planie dla terenów MN (§ 13) i dla terenów U-MN (§ 14). Jest to oczywiście zasadne i zgodne z poczuciem sprawiedliwości społecznej.

Praktyka organu wskazuje jednakże na częste próby nadużywania tego typu zapisów. Takim przykładem może być zamiar realizacji miniosiedla domów jednorodzinnych na dużej działce, gdzie stosunkowo niewielka powierzchnia została przeznaczona pod drogę publiczną, a deweloper podzielił teren na kilkanaście działek o powierzchni dużo mniejszej od obowiązującego normatywu. W tym konkretnym przypadku zapis planu był niejednoznaczny i nie eliminował takich sytuacji. Proponuje się ustalenie dopuszczalnego procentowego zmniejszenia działki, co pozwoli uniknąć potencjalnych niezgodności na etapie pozwolenia na budowę, a przede wszystkim podziałów terenu niezgodnych z intencjami gminy jako autora i gestora planu.

Ad 8.

Zapisy § 13 ust. 4 pkt 13 i 14 oraz w § 14 ust. 4 pkt 14 i 15 dotyczą bardzo ważnej w ocenie organu kwestii ilości budynków mieszkalnych na działce budowlanej na terenie MN i U-MN.

Zapis § 13 ust. 4 pkt 13 dla terenów MN stanowi, że: Na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

Równocześnie następujący po nim punkt 14 stwierdza, że: ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:

a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w pkt. 10,

b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 7.

Analogiczne zapisy zawarte w § 14 ust. 4 pkt 14 i 15 dotyczą terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U-MN.

Tutejszy organ w pełni rozumie i popiera intencje autorów planu, to jest uniemożliwienie budowy drugiego i następnego budynku na niewielkiej działce, co prowadzi do wtórnych podziałów działek poza ustaleniami planu. Takie działania, wykorzystujące luki prawne w obowiązujących przepisach, a generujące m.in. powstawanie tzw. czworaków (domy dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej) stanowią wielki problem dla wszystkich gmin podwarszawskich. Ustalenie ścisłych warunków dla więcej niż jednego domu mieszkalnego na działce jest bardzo ważnym krokiem do ukrócenia tych praktyk i stworzenia przyjaznej dla mieszkańców polityki przestrzennej. Jednakże trzeba zauważyć, że przytoczone zapisy zawierają błąd logiczny. Nie można w jednym punkcie stanowić o lokalizacji wyłącznie jednego budynku, a tuż obok artykułować warunki, które umożliwiają budowę drugiego i kolejnych budynków. Te zdania wzajemnie sobie zaprzeczają. Pozostawienie takiej formy zapisu może skutkować jego unieważnieniem przez organ nadrzędny.

Proponuje się:

1) odniesienie się w pierwszym z przytoczonych punktów do wyjątków, określonych w punkcie następnym  
albo

2) wykreślenie pierwszego w kolejności punktu. Z zapisu: ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków (...) jasno wynika, że bez spełnienia tych warunków może tam powstać wyłącznie jeden budynek.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU  
  
Jan Zychliński