

UCHWAŁA NR 184/2021
ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z dnia 14 grudnia 2021 roku

**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części obszaru wsi Wyględy w gminie Leszno – obszar między
ulicami Leśną i Chabrową**

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 z przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Wyględy w gminie Leszno – obszar między ulicami Leśną i Chabrową 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:

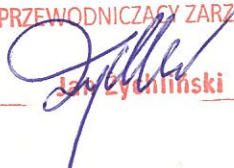
Wiesław Pszczółkowski

Stanisława Milej-Misztal

Romuald Reszka.....

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Wyględy w gminie Leszno – obszar między ulicami Leśną i Chabrową:

1. W § 4 ust.1 pkt 3c (definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy, katalog wyjątków) proponuje się usunięcie werandy z zamkniętego katalogu wyjątków, których nie dotyczy nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. W § 8 pkt 1 (ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody) proponuje się doprecyzowanie ustaleń dotyczących części opracowania w granicach KPN.
3. W § 8 (ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody) proponuje się uwzględnienie zakazu stosowania ogrodzeń o ostrych zakończeniach.
4. W § 10 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej), w ust. 2 pkt 2b proponuje się zamieszczenie jednoznacznego zakazu stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
5. W § 10 (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.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

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.

Na terenach objętych projektem planu, w obszarach 1MN – 9MN oraz 1ZL – 2 ZL występują działki należące do Kampinoskiego Parku Narodowego. Jak stwierdza §8 pkt 1, na terenach tych *obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące Kampinoskiego Parku Narodowego.* W tym zakresie §4 ust. 1 pkt 1 projektu planu odsyła do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz.U. z 1997 r. Nr 132 poz.876). Niestety, przywołane rozporządzenie – jedyna regulacja prawna dotycząca stricte Kampinoskiego Parku Narodowego – jest dość lakoniczne. Poza wskazaniem konkretnych działek w obrębie Wyględy należących do KPN, w żaden sposób nie podaje ono niezbędnych informacji ani nie rozstrzyga wątpliwości, związanych z tymi szczególnymi terenami.

Prognoza Oddziaływania na Środowisko (zwana dalej POnŚ) wskazuje (również dość lakonicznie i zagadkowo), że: *Teren objęty projektem położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego(KPN) a pojedyncze działki formalnie znajdują się również w granicach parku. Nie należą one jednak do kompleksu głównego, a są to pojedyncze pasy terenu ujęte w zarządzeniu określającym granice parku.* (p. 3.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska, str. 4).

W ocenie organu, na etapie postępowania o pozwolenie na budowę ani inwestor ani projektant ani urzędnik administracji architektoniczno-budowlanej nie będzie miał jednoznacznych informacji, jakie właściwie zasady – ustalenia, dopuszczenia, zakazy – obowiązują na tych terenach. Nie wiadomo również, w jakim stopniu bardzo ogólnikowe zapisy przywołanego powyżej „Rozporządzenia ...” mają się odnosić do ustaleń planu dla terenów MN.

Według wyjaśnień udzielonych przez KPN, rozważane tereny, stanowiące jego własność, przeznaczone są do potencjalnej wymiany gruntów, to jest mogą być zaoferowane i wymienione na działki znajdujące się aktualnie w obrębie

zwartego kompleksu głównego Parku. W perspektywie będą mogły być zainwestowane zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów MN i ZL. W ocenie organu tego typu informacja winna się znaleźć w planie.

W obecnej wersji przywołane powyżej zapisy (§8 pkt 1, §4 ust. 1 pkt 1 oraz odniesienia do nich w zapisach szczegółowych) dotyczące terenów KPN w obszarze objętym planem a znajdujących się na terenach zabudowy jednorodzinnej MN będą stanowiły dezinformację dla organów administracji architektoniczno-budowlanej.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być jasne i jednoznaczne. Nie leży w gestii organu administracji architektoniczno-budowlanej domniemywanie stanu faktycznego ani też uzyskiwanie objaśnień jego zapisów. W trakcie postępowania o pozwolenie na budowę urzędnik nie może zwracać się do gminy (a tym bardziej do innych instytucji) w celu ustalenia, co właściwie autor miał na myśli. Podstawą rozstrzygnięć winny być jednoznaczne zapisy regulacji prawnej, jaką stanowi mpzp.

Zasadne jest doprecyzowanie jednoznacznych ustaleń dotyczących terenów objętych planem, a znajdujących się w granicach KPN.

Ad 3.

Cały obszar opracowania znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego. Dla KPN obowiązują Zadania Ochronne przyjęte Zarządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 stycznia 2021 r. Przedstawiona POnŚ wskazuje w punkcie 5.3.(str.13) zagrożenia, zidentyfikowane w powyższym zarządzeniu, których eliminacja lub ograniczanie jest możliwe na etapie sporządzania planu miejscowego. Do takich zagrożeń należy m.in. *stosowanie przy ogradzaniu nieruchomości ogrodzeń z ostro zakończonymi elementami konstrukcyjnymi*. Migrująca zwierzyna, w tym średnie i duże ssaki, często tracą życie w wskutek zawiśnięcia na takim ogrodzeniu. W trosce o dobrostan zwierząt Puszczy Kampinoskiej powinniśmy eliminować te zagrożenia. Ponieważ gmina Leszno nie ma w obrocie prawnym własnej uchwały krajobrazowej, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest miejscem właściwym do zamieszczenia zapisu regulującego tę kwestię. W §8 pkt 9 projektu planu ustala się stosowanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych, a szczegółowa definicja tych tuneli zamieszczona jest w słowniczku stosowanych pojęć (§4 pkt 8). **Proponuje się rozszerzenie tego zapisu o zakaz stosowania ogrodzeń o ostro zakończonych elementach.**

Celem tej regulacji będzie ułatwienie swobodnej migracji zwierząt oraz piecza nad powiązaniami przyrodniczymi KPN z otoczeniem.

Ad 4.

Kolejnym zagrożeniem cytowanym w POnŚ (pkt 5.3, str. 13) a wyartykułowanym w „Zarządzeniu...” jw. jest *realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków mogących przyczyniać się do zmiany chemizmu wód i migracji zanieczyszczeń w kierunku obszaru KPN*. W punkcie 5.3. prognozy stwierdzono, że projekt mpzp skutecznie przeciwdziała temu zagrożeniu: *w projekcie planu ustala się odprowadzanie powstających na jego terenie ścieków systemem kanalizacji, a do czasu jego realizacji stosowanie zbiorników bezodpływowych*. W ocenie organu zapis zawarty w projekcie planu nie jest wystarczający. W §10 ust. 2 pkt 2b (zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną w zakresie odprowadzania ścieków) istotnie ustalono: *do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu*. Należy jednak zauważyć, że przydomowa

oczyszczalnia ścieków bez rozsądzania również jest rodzajem zbiornika bezodpływowego – w praktyce pracy organu w postępowaniach o pozwolenie na budowę zdarzały się już nadinterpretacje inwestorów w tej kwestii. W celu eliminacji potencjalnych wątpliwości i niezgodności zasadny byłby tu wyraźny zakaz. **W § 10 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej), w ust. 2 pkt 2 proponuje się zamieszczenie jednoznacznego zakazu stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.**

Ad 5.

Zapis § 10 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej), w ust. 2 pkt 6a w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala *zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną (...) lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi 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 w zabudowie jednorodzinnej 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 POnŚ w punkcie 3.1. (Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska), na str. 5 (punkt: Powietrze) wskazuje że: *Na stan powietrza na analizowanym obszarze wpływa w głównej mierze tło regionalne oraz sektor komunalno-bytowy. W okolicy analizowanego obszaru dominuje zabudowa jednorodzinna, zanieczyszczenia pochodzą w głównej mierze z indywidualnych źródeł ogrzewania. Ze względu na duży udział terenów otwartych, poziom zanieczyszczeń jest niewielki.* Następnie, w pkt 5.1. prognozy (Przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko) na str. 11 (punkt: Atmosfera) zamieszczono tylko jedno zdanie: *Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie wywierała odczuwalnego wpływu na stan powietrza.*

Organ z takim stwierdzeniem kategorycznie się nie zgadza. W cytowanej ocenie stanu istniejącego wskazano właśnie, że poziom zanieczyszczeń jest niewielki, ponieważ na obszarze objętym planem dominują tereny otwarte. Plan wprowadza jednak w miejscu terenów otwartych - rozległe obszary zabudowy jednorodzinnej. Sytuacja zmieni się zatem diametralnie. Ponadto projekt planu otwiera tejże zabudowie zielone światło na ogrzewanie paliwami stałymi, w tym takimi, co do których określenie „ekologiczny” stanowi w najlepszym przypadku grube nadużycie.

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.**

W ocenie organu na autorach i gestorach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spoczywa ogromna odpowiedzialność w tej kwestii. Powinni oni dołożyć 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.**

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Jan Zychliński