

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI GRZEGORZEWICE**

Ustalenie przeznaczenia terenu, w tym rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań własnych gminy, które są realizowane poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego aktem prawa miejscowego.

Procedurę opracowania planu rozpoczyna uchwała Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Wójt Gminy wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Stanowi o tym art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020 poz. 293 ze zm.).

1. Wniosek o sporządzenie planu.

W związku z zainteresowaniem Spółki Pleograf Studios Ltd z siedzibą w Londynie budową Kompleksu Studia Filmowego i Telewizyjnego na terenie gminy Żabia Wola w miejscowości Grzegorzewice i wyrażeniem poparcia dla realizacji inwestycji ze strony Rady Gminy Żabia Wola Uchwałą Nr 35/XXV/2020 z dnia 30 czerwca 2020 r. istnieje konieczność sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Analiza dotychczas obowiązujących ustaleń planu/ stan planistyczny.

Obecnie w granicach obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego obowiązuje:

- Uchwała Nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola powiat Grodzisk Mazowiecki,
- Uchwała Nr 65/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Grzegorzewice- obszar Ib.

Obowiązujące plany miejscowe wskazują następujące przeznaczenie terenu:

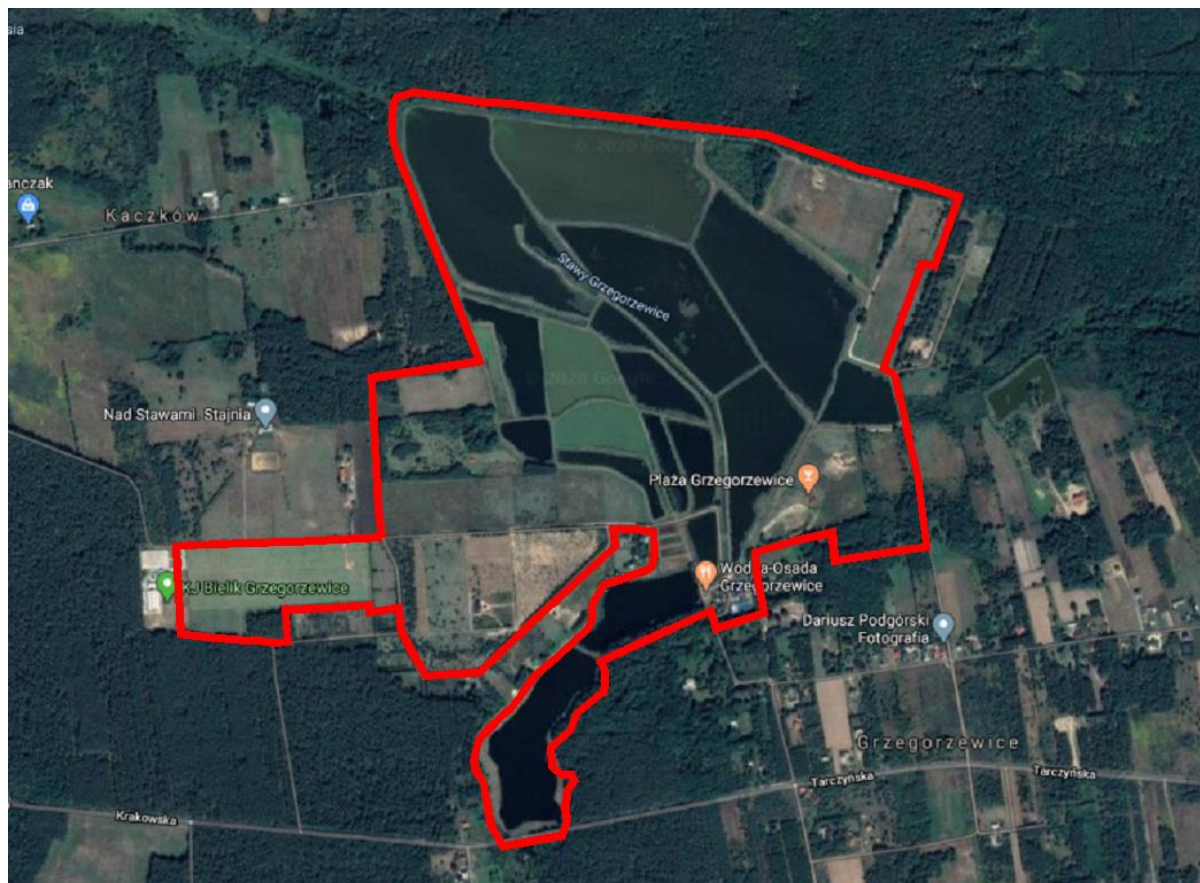
- teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (MN/U),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych (R/Z),
- tereny lasów (ZL),
- tereny rolne (R),
- teren stawów rybnych (symbol RR),
- tereny komunikacji – drogi publiczne i wewnętrzne.

3. Istniejące zagospodarowanie terenu.

Analizowany teren położony jest w południowo - zachodniej części gminy Żabia Wola w odległości ok. 850m od linii kolejowej relacji Skierniewice – Łuków. Obszar opracowania graniczy:

- od strony północnej - z dużym kompleksem leśnym „Uroczysko Skuły Zachód”,
- od strony południowej – z drogą powiatową nr 2861W (ul. Tarczyńską) oraz użytkami leśnymi,
- od zachodu - gruntami rolnymi w gminie Mszczonów oraz Żabia Wola,
- od wschodu - gruntami rolnymi i użytkami leśnymi w gminie Żabia Wola oraz zespołem dworsko – parkowym wpisanym do rejestru zabytków.

Jest to teren o łącznej powierzchni ok. 134ha. Większą część powierzchni zajmują stawy hodowlane utworzone na rzece Pisa Gągolina wchodzące w skład gospodarstwa rybackiego. W części południowo – wschodniej zlokalizowany jest obiekt gastronomiczny – Wodna Osada oraz plaża. Pozostałą część obszaru stanowią tereny rolnicze oraz śródpolne zadrzewienia.



źródło: <https://maps.google.pl/>

4. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola.

Realizując obowiązek wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Żabia Wola w dniu 24 kwietnia 2012r. zatwierdziła Uchwałą Nr 8/XVII/2012 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. Dnia 25 września 2018r. Uchwałą Nr 45/XXXVII/2018 dokonała zmiany studium dla dwóch terenów położonych w miejscowości Żabia Wola oraz Zaręby.

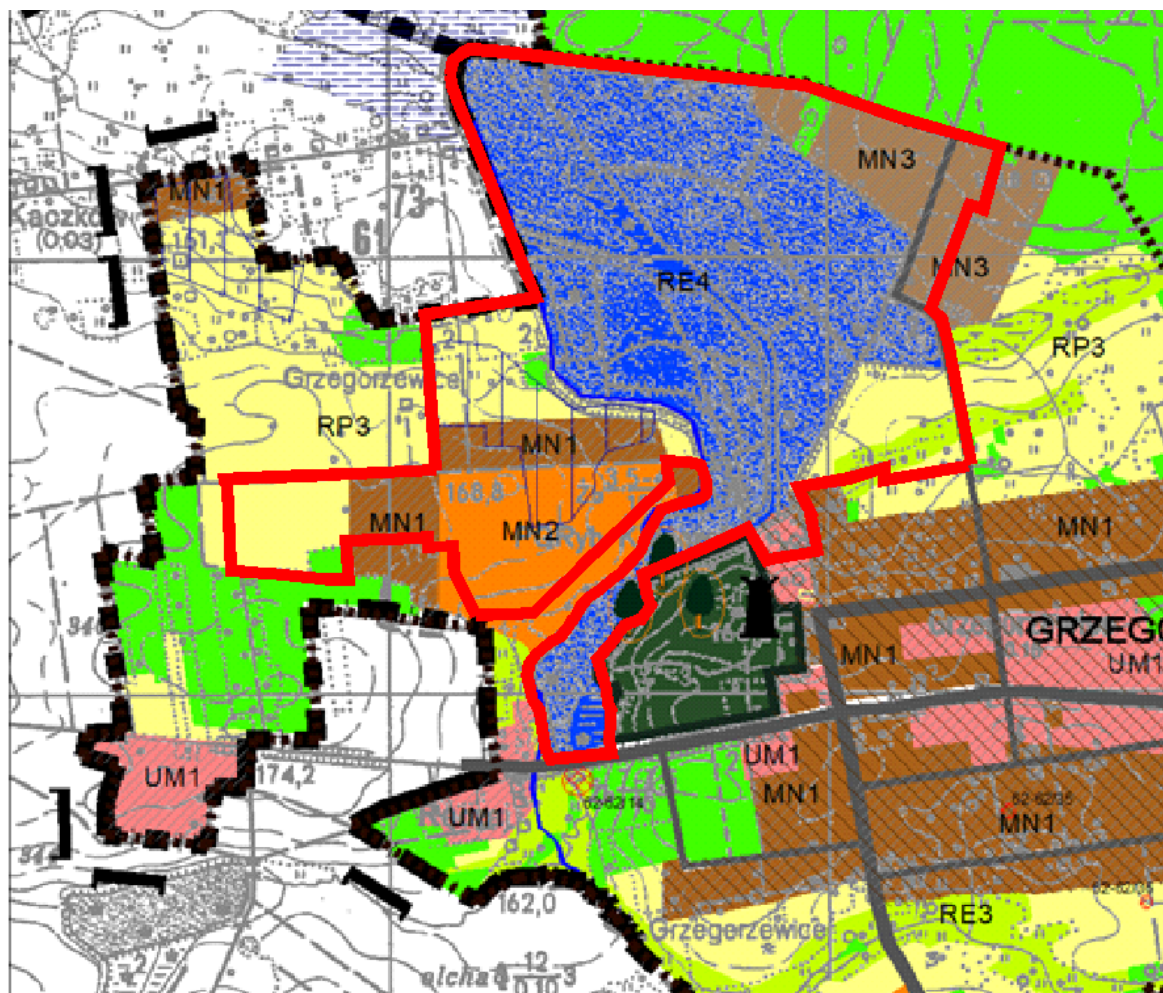
Obecnie obowiązujące studium w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego wskazuje następujące strefy funkcjonalne:

- UM1 – obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej,
- MN1 – obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług,
- MN2 – obszary zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo – rekreacyjną,
- MN3 – obszary zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym
- RP3 – obszary upraw polowych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy.

RE1 – obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urzędniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwatach „Skulski Las” i „Skulskie Dęby”)

RE2 – obszary z możliwością wprowadzenia zalesień

RE4 – obszary wód powierzchniowych, w tym stawów, kąpielisk itp.



Po przeanalizowaniu ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żabia Wola należy stwierdzić, iż nie jest możliwe opracowanie projektu planu miejscowego dla planowanej inwestycji, gdyż wskazane kierunki rozwoju nie przewidują tego typu inwestycji. W związku z powyższym, Rada Gminy Żabia Wola podjęła Uchwałę Nr 36/XXV/2020 z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Grzegorzewice.

W planowanej zmianie studium zostanie wskazany nowy kierunek zagospodarowania związany z powstaniem Kompleksu Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z towarzyszącymi usługami m.in. handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego itp., z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz nowym układem komunikacyjnym. Zmiana zagospodarowania przestrzennego obejmować będzie także likwidację części terenów wód powierzchniowych oraz zmianę ich lokalizacji.

5. Analiza niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Pod względem planistycznym, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Grzegorzewice, wymagać będzie przeprowadzenia prac planistycznych związanych z:

- 1) przygotowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o zakres art. 15 ust.2 i ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) wraz z rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 lub 1:2000;
- 2) sporządzeniem prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) wykonaniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, o której mowa w art.36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) przeprowadzeniem pełnej procedury formalno – prawnej zgodnie z art. 17 – 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem standardów stosowanych przy zapisywaniu ustaleń tekstu i rysunku planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587) oraz określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r. poz. 283)

6. Podsumowanie

Intencją sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dla fragmentu wsi Grzegorzewice jest umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie Kompleksu Studia Filmowego i Telewizyjnego. Projektowana inwestycja ma duże znaczenie dla rozwoju gminy Żabia Wola m.in. poprzez stworzenie nowych miejsc pracy, promocję gminy, rozwój usług powiązanych z nową inwestycją oraz zwiększenie wpływów do budżetu gminy. W związku z powyższym zachodzi konieczność zmiany obowiązujących planów miejscowych, a wykonana analiza wskazała zasadność

przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed uchwaleniem projektu planu miejscowego dla analizowanego obszaru zostanie zatwierdzona zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.