

ZAŁĄCZNIK DO ZARZĄDZENIA NR 48/2021
WÓJTA GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 10 czerwca 2021 roku.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI OJRZANÓW TOWARZYSTWO (OBSZAR XV)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	28.01.2020		Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 93/9	5R		X			Uwaga uwzględniona w maksymalnie możliwej części (na odległość 15 m od strony północnej), w pozostałej części niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium - przedmiotowa działka w studium zlokalizowana jest w obszarze korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk (tereny RE3).
2	30.01.2020		Zmiana przeznaczenia na cele budowlane bądź na zabudowę zagrodową	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 205/1, 212/1, 209/1, 211/1	2R/Z, 7R/Z/ZZ, 6R/Z, 9R/Z/ZZ		X			Niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk (tereny RE3). Tereny te, w związku z położeniem w dolinie Utraty oraz zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, odznaczają się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi i powinny być chronione przed zabudową. Biorąc pod uwagę uwarunkowania naturalne, projekt planu zakłada intensyfikację zabudowy po północnej stronie ul. Działkowej i ochronę niżej położonej, podmokłej strony południowej. Dopuszczenie zabudowy zagrodowej (w ramach siedliska) doprowadzi do rozproszenia zabudowy w tej części planu, i uniemożliwi realizację celów planistycznych wskazanych powyżej.

3	30.01.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 91	5MN/U, 9MN, 4R		X		Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.
4	13.02.2020		Objęcie zabudową mieszkaniową gruntów kl. IV, zgodnie z załącznikiem graficznym	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 72/3	4R		X		Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.
5	13.02.2020		Objęcie zabudową mieszkaniową gruntów kl. IV, zgodnie z załącznikiem graficznym	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 75/3	4R		X		Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.
6	21.02.2020		Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy - mieszkaniowo-usługowej w części przy ul. Długiej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 95	4R		X		Brak zgody Ministra na przeznaczenie gruntów chronionych klasy III oraz brak możliwości zastosowania art. 7 ust 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
			Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej w pozostałej części do ulicy Działkowej		9MN, 4R		X		Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.
7	21.02.2020		Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Długiej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 96	4R		X		Brak zgody Ministra na przeznaczenie gruntów chronionych klasy III oraz brak możliwości zastosowania art. 7 ust 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
			Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej w pozostałej części do ulicy Działkowej		9MN, 4R		X		Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.

8	24.02.2020		Wyłączenie przedmiotowej działki spod opieki konserwatora zabytków, z uwagi na brak walorów historycznych	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 247/7	10MN		X			Brak możliwości wyłączenia spod ochrony z uwagi na przepisy nadrzędne - przedmiotowa strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wynika z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
9	25.02.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy jednorodzinnej w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 78/1	5R		X			Uwaga nieuwzględniona – działka zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna w części przy drodze z uwagi na brak możliwości zagospodarowania wynikający z szerokości działki (wydzielenie drogi dojazdowej)
			Przeznaczenie działki na cele zabudowy jednorodzinnej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 81/1	5R		X			Brak zgody Ministra na przeznaczenie gruntów chronionych klasy III oraz brak możliwości zastosowania art. 7 ust 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
10	25.02.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 86	5R		X			Przedmiotowa działka w studium zlokalizowana jest w obszarze rolnym położonym w kompleksach żyznych gleb przeznaczonych do produkcji rolniczej (tereny RP1). Przeznaczenie zaproponowane w projekcie zostało wyznaczone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania, w maksymalnie możliwej części. Objęcie całej działki zabudową jest byłoby niezgodne z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o pizp i z zasadą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy.
			Wyznaczenie drogi na całej działce tak, aby łączyła się z drogą gminną (przeznaczenie 7 m na poszerzenie drogi)	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 86			X			Uwaga nieuwzględniona w związku z odrzuceniem uwagi nr 22 i 26
11	26.02.2020		Wyłączenie przedmiotowej działki spod opieki konserwatora zabytków, z uwagi na brak walorów historycznych	Ojrzanów Towarzystwo dz. nr ew . 247/5, 247/6	10MN		X			Brak możliwości wyłączenia spod ochrony z uwagi na przepisy nadrzędne - przedmiotowa strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wynika z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
12	27.02.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wstrzymanie prac nad planem na okres 6 miesięcy celem wprowadzenia zmian	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 82 i 85	5R		X			Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium (tereny RP1)

			klasy bonitacyjnej lub wyłączenie przedmiotowych działek poprzez etapowanie uchwały							
13	28.02.2020		Rozszerzenie strefy MN/U na teren całej działki	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 251	8MN/U, 8R/Z	X				Działka zostanie przeznaczona pod tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej pod warunkiem wyznaczenia obsługi komunikacyjnej stanowiącej przedłużenie nowoprojektowanej drogi wyznaczonej w projekcie planu m. Żelechów
14	02.03.2020r.		Wnoszę o skrócenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej w celu umożliwienia inwestycji związanej z agroturystyką	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 33	3R		X			Brak możliwości modyfikacji. Zasady lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu wynikają z przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
15	02.03.2020r.		Rozszerzenie strefy 7MN/U do istniejącego ogrodzenia	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 244	7MN/U, 10MN	X				Uwzględniono
			Poszerzenie ulicy Działkowej w stronę południową na strefę R/Z	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 244, 243, 242	1KDD		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi osiowe poszerzenie drogi na wysokości przedmiotowej działki
16	02.03.2020r.		Dopuszczenie w jednostce 1U w budynku usługowym lokali mieszkalnych	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 245/2	1U	X				Uwzględniono w przeznaczeniu dopuszczalnym
17	3.03.2020		Przeprowadzenie drogi 3KDW wzdłuż działek nr 91 i 88 od ul. Działkowej do ul. Długiej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 91 i 88	3KDW		X			Brak możliwości przeprowadzenia drogi z uwagi na istniejący kompleks gleb chronionych klasy IIIb na działce nr 88
			Przeznaczenie działek na cele budowlane	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 138, 139 i 140	2R/Z, 7R/Z/ZZ					Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium (tereny RE3)
18	4.03.2020		Przedłużenie drogi 4KDD do północnej granicy działki 54/1 oraz umiejscowienie planowanej drogi 5KDD w taki sposób aby znalazła się ona w północnej granicy działek	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 64, 65, 56/5, 57, 58, 54/1, 54/2, 60, 61/2, 61/1, 56/4, 66, 59	4KDD i 5KDD	X				Uwzględniono

19	4.03.2020	Zmiana przeznaczenia na teren budowlany z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 253	8R/Z		X		Uwaga uwzględniona w części ok. 800m ² , pod warunkiem uwzględnienia rozwiązania komunikacyjnego (rondo- skrzyżowanie ul. Działkowej z ulicą Tarczyńską oraz nowoprojektowaną drogą wyznaczoną w projekcie planu m. Żelechów)
		Przeznaczenie na głębokość 60 m od ul. Działkowej na cele zabudowy i działalności gospodarczej, w pozostałej części uwzględnienie możliwości umieszczenia paneli fotowoltaicznych	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 192/1	2R/Z, 7R/Z/ZZ		X		Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium (tereny RE3)
		Przeznaczenie działki na cele budowlane w całości, wówczas uzasadnione będzie poprowadzenie drogi z jednym pasem ruchu, tuż przy działce 108/1, by połączyć ulicę Działkową z Długą	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 111	9MN, 4R		X		Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową. Ponadto w części przy ul. Długiej na odległość ok. 60m, zgodnie z obowiązującym planem z roku 2000, zostanie utrzymane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z rozszerzeniem o funkcję usługową
20	4.03.2020	Powiększenie do 150 m długości działki w części od drogi powiatowej z przeznaczeniem pod usługi kultury i oświaty (symbol UK)	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 61/1	3R		X		Brak zgody Ministra na przeznaczenie gruntów chronionych klasy IIIb
		Przeznaczenie pod usługi kultury i oświaty całej szerokości działki w części od drogi powiatowej		3R		X		Brak zgody Ministra na przeznaczenie gruntów chronionych klasy IIIb
		Przeznaczenie pozostałej części pod zabudowę mieszkaniową		3R		X		Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium (tereny RP1)

21	4.03.2020		Powiększenie do 150 m długości działki w części od drogi powiatowej z przeznaczeniem pod usługi kultury i oświaty (symbol UK)	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 61/2	3R		X			Brak zgody Ministra na przeznaczenie gruntów chronionych klasy IIIb
			Przeznaczenie pozostałej części pod zabudowę mieszkaniową		3R		X			Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium (tereny RP1)
22	4.03.2020		Uwzględnienie poszerzenia drogi 115 połączonej z ul. Działkową i ul. Zakątek – droga powinna być przejazdowa i poszerzona	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 115	2R/Z		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na brak uzasadnienia ekonomicznego takiej inwestycji – droga oznaczona nr ew. 115 stanowi dojazd do pól uprawnych. Tereny położone w sąsiedztwie tej drogi stanowią obszar rolniczy, położony poza zwartym obszarem zabudowy, z dala od istniejącego uzbrojenia wsi. Nie planuje się również wprowadzania zabudowy na tym terenie w przyszłości. Z uwagi na powyższe uwarunkowania realizacja tego typu inwestycji jest bezzasadna.
23	4.03.2020		Ujednoczenie szerokości drogi na poziomie 8m – wyznaczenie 5m wzdłuż całej działki	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 90	3KDW		X			Z uwagi na przeznaczenie terenu w studium (strefa RP1) projekt planu nie będzie przewidywał projektowanej drogi 3KDW
24	4.03.2020		Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 90	12MN, 5R		X			Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze studium, możliwe jest w pasie 50m od ul. Działkowej. Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową w dalszej części jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium (tereny RP1)
25	4.03.2020		Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 89	3R, 12MN, 5R		X			Przedmiotowa działka w studium zlokalizowana jest w obszarze rolnym położonym w kompleksach żyznych gleb przeznaczonych do produkcji rolniczej (tereny RP1). Przeznaczenie zaproponowane w projekcie zostało wyznaczone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania, w maksymalnie możliwej części. Objęcie całej działki zabudową jest byłoby niezgodne z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o pizp i z zasadą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy.
26	4.03.2020		Poszerzenie drogi wskazanie jej jako drogi publicznej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 115	2R/Z		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na brak uzasadnienia ekonomicznego takiej inwestycji – droga oznaczona nr ew. 115 stanowi dojazd do pól uprawnych. Tereny położone w sąsiedztwie tej drogi stanowią obszar rolniczy, położony poza zwartym

										obszarem zabudowy, z dala od istniejącego uzbrojenia wsi. Nie planuje się również wprowadzania zabudowy na tym terenie w przyszłości. Z uwagi na powyższe uwarunkowania realizacja tego typu inwestycji jest bezzasadna.
27	4.03.2020		Przedłużenie drogi 3KDW do drogi gminnej oznaczonej nr ew. 115 zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym	Ojrzanów Towarzystwo	3KDW		X			Uwaga nieuwzględniona w związku z odrzuceniem uwagi nr 22 i 26

Załączniki

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Wójt Gminy Żabia Wola
/-/
Piotr Rybka