

UCHWAŁA NR 134 / 2025
ZARZĄDU POWIATU WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z dnia 9 lipca 2025 roku

**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej
i Partyzantów**

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 05 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 107 z późn. zm.) 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:

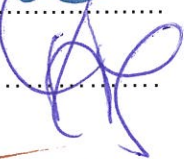
§ 1. Uzgodnić pozytywnie przedstawiony projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów z uwagami, stanowiącymi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Staroście Warszawskiemu Zachodniemu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

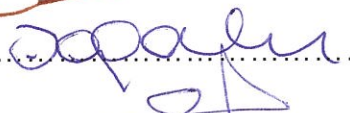
Zarząd Powiatu Warszawskiego Zachodniego:

Starosta: Romuald Reszka.....

Wicestarosta: Wiesław Pszczółkowski

Członkowie Zarządu:

Wojciech Białas.....

Ewelina Degowska.....

Witold Malarowski.....

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów:

1. Rysunek planu – w związku z zapisem §8 pkt 1 proponuje się oznaczyć graficznie teren objęty siecią drenarską na całym obszarze objętym planem (oznaczenie informacyjne).
2. W §9 pkt 10 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w energię ciepłą) proponuje się rozszerzenie zapisu dotyczącego zaopatrzenia w ciepło przez odniesienie się do obowiązujących poziomów emisji.
3. W § 10 pkt 6 (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji) w zapisach dotyczących realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania proponuje się uzupełnienie zapisu o ustalenie odrębnego bilansowania ilości miejsc postojowych dla wszystkich funkcji na działce.
4. W § 10 pkt 6b odpowiednio tiret 3. i tiret 6. (modernizacja, rozbudowa i budowa systemu komunikacji, minimalna liczba miejsc do parkowania) proponuje się zwiększenie wskaźnika minimalnej liczby miejsc do parkowania dla usług oświaty, usług opiekuńczych i żłobków oraz zwiększenie wskaźnika miejsc do parkowania dla gabinetów lekarskich.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU


Romuald Reszka

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 naganiania 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.

Zapis §8 pkt 1 stanowi: na całym obszarze planu znajdują się tereny zdrenowane, na których usta-la się realizację zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

Zasadne wydaje się oznaczenie terenów objętych siecią drenarską również w części graficznej planu. Takie oznaczenie wzbogaciłoby rysunek planu o jasną i czytelną na pierwszy rzut oka in-formację o uwarunkowaniach występujących na terenie.

Proponuje się oznaczenie na rysunku planu terenów z siecią drenarską rastrem – według obowiązujących norm graficznych.

Ad 2.

Rozważany zapis § 9 pkt 10 w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną jest bardzo ogólny i brzmi: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odwołanie się do przepisów odrębnych w tej kwestii jest właściwe, niemniej należy zauważyć, że przepisy te, niespójne i niezbyt konsekwentne, są zwykle obiektem lobbingu już na etapie legislacji i zmieniają się bardzo szybko. Zdarzają się sytuacje, gdzie paliwo uznaje się za ekologiczne tylko z przyczyn komercyjnych. Na ogół pomija się też niezwykle istotną kwestię technologii spalania.

W ocenie organu zasadne byłoby podkreślenie kierunku polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę i inne jednostki samorządowe w zakresie dążenia do poprawy jakości powietrza. Kwestia ta stanowi coraz poważniejszy problem aglomeracji warszawskiej, w tym także i gminy Ożarów Mazowiecki.

Proponuje się uzupełnienie cytowanego zapisu przez zakaz (lub ścisły zakaz) stosowania urządzeń, technologii i instalacji, które nie spełniają określonych przepisami poziomów emisji, niezależnie od rodzaju źródeł energii.

Ad 3.

W §10 pkt 6 ustala się minimalne ilości miejsc do parkowania odpowiednio dla funkcji występujących w obszarze objętym planem.

W praktyce pracy urzędu administracji architektoniczno-budowlanej na etapie postępowań o pozwolenie na budowę zdarzają się konflikty z inwestorami i projektantami dotyczące sposobu bilansowania ilości miejsc do parkowania. W szczególności w sytuacjach, gdzie powierzchnia działki okazuje się zbyt mała na pomieszczenie wszystkich niezbędnych miejsc, pojawiają się żądania podania

podstawy prawnej dla – zdawałoby się – tak oczywistej kwestii jak odrębne obliczanie ilości tych miejsc dla każdej z funkcji występujących na działce.

W celu uniknięcia niepotrzebnych niezgodności na etapie pozwoleń na budowę proponuje się uzupełnienie zapisu §10 pkt 6 o jednoznaczne ustalenie odrębnego bilansowania ilości miejsc postojowych dla wszystkich funkcji na działce.

Ad 4.

W §10 pkt 6b tiret 3., w ustaleniu dotyczącym ilości miejsc do parkowania dla usług oświaty, usług opiekuńczych i żłobków wskazano konieczność przeznaczenia co najmniej sześciu miejsc do parkowania jako ogólnodostępnych jako miejsca dla osób dowożących dzieci do szkoły. W ocenie organu jest to stanowczo zbyt mało. Obecnie normalną praktyką jest sytuacja, gdzie rodzic, jadąc rano do pracy samochodem, po drodze odwozi dziecko/dzieci do szkoły/przedszkola, a po południu odbiera je, wracając do domu. Ponadto młodsze dzieci, uczęszczające do żłobków, przedszkoli i niższych klas szkoły podstawowej, muszą być odprowadzone przez rodziców do samych drzwi placówki, co powoduje nie tylko zatrzymanie, ale i krótki 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.** W miejscowym planie zagospodarowania, który będzie stanowić prawo miejscowe na wiele lat, rozwiązania przestrzenne (jak np. ilość miejsc do parkowania) powinny odpowiadać aktualnym potrzebom społecznym.

Należy zwiększyć ilość ogólnodostępnych miejsc postojowych przy usługach oświaty, w szczególności szkołach/przedszkolach do co najmniej 10 miejsc.

Podobnie zbyt niski – w ocenie organu – wskaźnik przyjęto dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich (§10 pkt 6b tiret 6.). Są to 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet. Wyobraźmy sobie gabinet lekarski (dentystyczny, weterynaryjny) z kilkoma oczekującymi pacjentami. Policzmy lekarza, pielęgniarkę/rejestratorkę, oczekującą kolejkę pacjentów i – według proponowanego zapisu – zaprojektujmy dla nich wszystkich dwa miejsca postojowe. Nie zakładamy, chyba, że przyjmować pacjentów mogą jedynie lekarze i pielęgniarki mieszkający w pobliżu, a chorzy dojeżdżać będą tylko komunikacją miejską.

Oczywiście, projektant może zaplanować więcej miejsc postojowych niż te określone minimalnymi wskaźnikami, jednak nie musi tego robić i zwykle nie robi. Warunkiem koniecznym do za-twierdzenia projektu zagospodarowania jest przecież spełnienie ustalonych planem wskaźników. Praktyka codziennej pracy urzędu architektoniczno-budowlanego wskazuje na ograniczanie w projektach powierzchni parkingów do niezbędnego minimum, zwłaszcza przy rozbudowanym programie inwestycji. Konsekwencje takiego działania są widoczne i boleśnie odczuwalne później, na etapie użytkowania. Przyjęcie już na etapie uwarunkowań i planowania zbyt małych wskaźników będzie generować duże kłopoty w późniejszym użytkowaniu inwestycji, jak ścisk, chaos komunikacyjny i korki, a także zwiększy ryzyko wypadków.

Należy zwiększyć ilość ogólnodostępnych miejsc postojowych dla prywatnych gabinetów lekarskich do co najmniej 3 miejsc.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Romuald Reszka