

ZARZĄDZENIE NR 138/2025
WÓJTA GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 6 października 2025 roku

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego
miejscowość Ojrzanów**

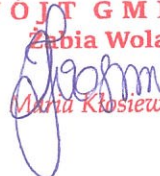
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2025r., poz. 1153 z późn. zm.), art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. z 2024r., poz. 1112 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§1. Uwagi wniesione do wyłożonego w dniach od 4 sierpnia 2025 roku do 5 września 2025 roku, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowość Ojrzanów z terminem składania uwag do dnia 22 września 2025 roku rozpatruje się w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§2. Integralną częścią niniejszego zarządzenia jest załącznik Nr 1 zawierający wykaz uwag.

§3. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Przestrzennej i Gospodarki Nieruchomościami.

§4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJTA GMINY
Żabia Wola

Maria Kłosiewicz

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO ZARZĄDZENIA NR 138/2025
WÓJTA GMINY ZABIA WOLA
z dnia 6 października 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ZABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ OJRZANÓW**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	18.08.2025		<p>Wnoszę uwagę dotyczącą działki nr 168/6 w projekcie MPZP. Obecny zapis ogranicza możliwość budowy tylko jednego domu, podczas gdy teren pozwala na wydzielenie kilku działek budowlanych. Umożliwienie takiej zmiany byłoby korzystne dla gminy, ponieważ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zapewniłoby miejsca do życia dla kilku rodzin zamiast jednej, • zwiększyłoby wpływ z podatków od nieruchomości, • pozwoliłoby młodym mieszkańcom gminy osiedlać się na jej terenie zamiast szukać działek poza nią, • wzmocniłoby lokalną społeczność. <p>Dodatkowo proponuję wydlużenie drogi gminnej Ładnej do końca działki 168/6. Właściciele działek 168/6 i 396/8 deklarują oddanie po 4 m szerokości gruntu pod drogę. Dzięki temu gmina zyska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nowy, funkcjonalny układ drogowy, • bezpieczny dojazd dla mieszkańców i służb, • lepsze warunki rozwoju przelazennego w tym rejonie. <p>Proszę o uwzględnienie powyższych postulatów w ostatecznej wersji planu.</p>	168/6	Uwzględniona		
2.	19.08.2025		<p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu MPZP dotyczącego miejscowości Ojrzanów zwracam się z prośbą o przeznaczenie działki nr 396/8 na cele mieszkaniowe. Zakupiliśmy działkę 396/8 jako stary zaniedbany sad w 2006 roku, który oczyszciliśmy a następnie obsadziliśmy świerkami i drzewami. Do działki 396/8 została we własnym zakresie</p>	396/8	Uwzględniona		

					wybudowana droga przez działkę nr 396/5 która stanowi drogę dojazdową do działki 396/8, 396/4, 396/3, 396/7, 396/6. Doprowadzona jest linia gazowa jak również przez działkę 396/5 i całą działkę 396/8 został wybudowany przez nas wodociąg, który został przekazany do gminy Żabia Wola. W naszych planach dotyczących działki 396/8 jest przekazanie działek naszej piątce dorastających dzieci w celach mieszkaniowych. Bardzo prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku.					
3.	25.08.2025			95/1	Uwzględniona				Linia rozgraniczająca teren o symbolu MN na działce nr ewid. 95/1 zostanie wyrównana z linią rozgraniczającą teren MN na działce nr ewid. 96/23, tak aby zachować kontynuację funkcji zabudowy i nie wprowadzać zabudowy na terenach podmokłych.	
4.	01.09.2025			397/4	Uwzględniona w części				<p>Tereny oznaczone w projekcie planu symbolem 8R zostaną zmienione na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po uzyskaniu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolne.</p> <p>Tereny stanowiące ewidentynie użytki leśne, w projekcie MPZP pozostaną terenami leśnymi, ponieważ łącznie z lasami na działkach sąsiednich stanowią zwarty kompleks leśny, podnoszący walory przyrodnicze miejscowości Ojrzanów.</p>	
5.	01.09.2025			77/9	Uwzględniona				<p>Projekt MPZP zostanie zmieniony w zakresie przeznaczenia działki nr ewid. 77/9 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i objęty wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolne i nieleśne. Uzyskanie pozytywnej decyzji, warunkuje procedowanie MPZP zgodnie z wolą mieszkańca wyrażoną w uwadze.</p>	
6.	03.09.2025			270/1, 270/2, 270/3	Nieuwzględniona				<p>Położenie działek w terenach niezainwestowanych, bez rozwiniętej dostępności do infrastruktury technicznej oraz przy drogach nieutwardzonych, uniemożliwia przeznaczenie działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Proponowana w projekcie MPZP zabudowa siedliskowa wpisuje się w charakter rolniczy tej części miejscowości Ojrzanów.</p>	

		<p>zabudowy i zasad zagospodarowania terenu analogicznych jak dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 53MN i 54MN.</p> <p>Wnioskowane zmiany wpisują się w określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (zwany dalej „Studium”), przyjęłym uchwałą nr 8/XVIII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012 r., zmienioną uchwałą nr 45/XXXVIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018 r., zasady rozwoju przestrzennego gminy. Wskazane wyżej działki położone są w strefie funkcjonalnej MN1 — obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług. Podstawowym przeznaczeniem terenów znajdujących się w tej strefie ma być funkcja mieszkaniowa o małej intensywności, a określone w Studium kierunki rozwoju strefy należy rozumieć jako wiódący sposób zagospodarowania terenu. Przedmiotowe działki położone są poza granicami form ochrony przyrody, korytarzy ekologicznych oraz obszarów narazonych na niebezpieczeństwo powodzi. Na działkach nie stwierdzono występowania gatunków chronionych roślin i zwierząt. Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego działki nie zostały wskazane jako krajobraz priorytetowy. Na działkach nie występują grunty rolne klas I-III, grunty leśne, a także zabudki nieruchome i archeologiczne. Wskazane działki mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejących dróg gminnych — ul. Suchodolskiej oraz ul. Granicznej. W ulicy Suchodolskiej zlokalizowane są sieci infrastruktury technicznej - elektroenergetyczna, gazowa i telefoniczna. Istniejące uwarunkowania nie wykluczają zatem możliwości zmiany przeznaczenia wskazanych działek, a wnioskowany sposób ich zagospodarowania jest zgodny z przyjętymi przez władze gminy kierunkami rozwoju przestrzennego oraz stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy wsi Zaręby i Ojzanów.</p>	158/13	Uwzględniona	
7.	04.09.2025	<p>Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę przeznaczenia działki o nr ew. 158/13 położonej w miejscowości Ojzanów z gruntu rolnego na grunt przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. W całości lub jeśli nie będzie takiej możliwości to w części 1000-2000 m2.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>1. W wyniku przeprowadzonego podziału mojej nieruchomości nieruchomości (działka nr ew. 158/10) zostały wydzielone dwie działki. Jedna z nich położona bezpośrednio przy ulicy Kresowej posiada możliwość zabudowy. Wnoszę o umożliwienie częściowej zabudowy również dla drugiej z działek, w celu zapewnienia równych możliwości, aby obie działki mogły być wykorzystane zgodnie z ich położeniem i otoczeniem.</p> <p>2. Na terenie objętym wnioskiem istniały wcześniej zabudowania, które z powodu złego stanu technicznego musiały zostać wyburzone, pozostały tam jednak niezbędne media.</p>	158/13	Uwzględniona	

8.	05.09.2025		<p>3. Działka nie jest i od ponad 30 lat nie była użytkowna rolniczo, nie prowadzono na niej żadnej działalności związanej z produkcją rolą.</p> <p>Zwracamy się z uprzejmą prośbą o zmianę przeznaczenia działki nr 175, położonej w miejscowości Ojżanów, gmina Żabia Wola, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Działka ta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola była i jest wskazana jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (działki budowlane), jednak obecnie w projektowanym planie miejscowym nie przewidziano takiego przeznaczenia. Informujemy również, w 2008 roku składaliśmy wniosek o zmianę przeznaczenia w/w działki na cele budowlane i dostaliśmy z urzędu zapewnienie, że teren zostanie objęty w studium a następnie zostanie dokonana zmiana w zagospodarowaniu przestrzennym na działki budowlane. Ponadto nadmienimy, że dana działka posiada grunty klasy V i VI z małym fragmentem lasu. Grunty te, to nieużytki, nie nadające się do uprawy rolnej a do mieszkaniowej jak najbardziej, ponadto teren jest piaszczysty, nie zalewowy.</p> <p>W związku z powyższym wnosimy o uwzględnienie niniejszego wniosku przy najbliższej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzasadnienie wniosku</p> <p>Cel rodzinny i społeczny — działka została nabyta w 2000 roku z myślą o budowie domu i stworzeniu miejsca zamieszkania dla naszych dzieci oraz wnuków, co wpisuje się w długofalowy rozwój społeczności lokalnej.</p> <p>Zgodność ze Studium — działka już na poziomie Studium uwarunkowań jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, co potwierdza zgodność kierunku rozwoju z polityką gminy.</p> <p>Dogodne położenie — działka posiada korzystne usytuowanie i dostęp do infrastruktury drogowej, co umożliwi jej łatwe włączenie do istniejącej zabudowy.</p> <p>Rozwój infrastruktury — włączenie działki do terenów budowlanych umożliwi dalszy rozwój infrastruktury i uporządkowany rozwój urbanistyczny miejscowości.</p> <p>Wzrost atrakcyjności gminy — zmiana przeznaczenia działki zwiększy atrakcyjność inwestycyjną gminy i wesprze stabilny rozwój demograficzny.</p> <p>Bezpieczna okolica — Ojżanów to miejscowość o walorach przyrodniczych i krajobrazowych, sprzyjających zdrowemu wychowaniu dzieci.</p> <p>Zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości — zabudowanie działki przełoży się na wyższe wpływy z podatków lokalnych.</p> <p>Stawy przychód z podatków mieszkańców — nowe rodziny na terenie gminy zapewnią regularne wpływy z podatków PIT i lokalnych.</p> <p>Rozwój lokalnej gospodarki — budowa i zamieszkanie nowych mieszkańców zwiększy zapotrzebowanie na lokalne usługi i sklepy, wspierając przedsiębiorców.</p>	175	Uwzględniona w części		<p>Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu rolnego oznaczonego symbolem 8R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren lasu oznaczony w projekcie MPZP symbolem 23ZL nie zostanie zmieniony, z racji tworzenia, łącznie z lasami na działkach sąsiednich, zwartego kompleksu leśnego podlegającego ochronie i stanowiącego istotny walor przyrodniczy miejscowości Ojżanów.</p>
----	------------	--	---	-----	-----------------------	--	---

9.	05.09.2025							
10.	08.09.2025							

Elektywne wykorzystanie infrastruktury — przyłączenie działki do terenów budowlanych pozwoli na optymalne wykorzystanie istniejącej sieci drogowej i mediów.
Stabilizacja budżetu gminy — większa liczba mieszkańców oznacza większe wpływy budżetowe, ułatwiając inwestycje publiczne.
Atrakcyjność inwestycyjna regionu — zmiana przeznaczenia podniesie wartość gruntów i potencjał inwestycyjny gminy.
Argument demograficzny - podkreślamy, że zmiana przeznaczenia pomoże zatrzymać młode rodziny jak i również zachęcić nowe do zamieszkania w gminie, co w dłuższej perspektywie jest korzystne dla lokalnej szkoły, przedszkoli i innych instytucji publicznych.

Po zapoznaniu się z projektem planu miejscowego proszę o objęcie działek 176/12, 176/13 położonych w miejscowości Ojrzanów zabudową mieszkaniową, jednorodziną.

W związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Żabia Wola z dn. 23.07.2025 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Ojrzanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wnoszę o uwzględnienie następujących uwag.

1. W rozdziale 4. zasady i warunki zagospodarowania wynikającego z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu uprzejmie proszę o wprowadzenie zapisu następującej treści: „zakazuje się podnoszenia poziomu terenu powyżej jednego metra względem naturalnie występującego ukształtowania terenu”, na całości bądź części gruntów, które w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ujęte są pod zabudowę rezydencjonalną, MN3. Sposób ukształtowania terenu a także charakter kierunku zawartego w studium, tj. strefa rezydencjonalna, a przez to minimalna powierzchnia działek ujęta w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego na poziomie 2000 m2, może spowodować wolę nadmierne wywyższania terenu. Jednocześnie podkreślam, że wymóg zawarty w par. 21. pkt 3, f. „ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego” nie ogranicza możliwości ponadprzeciętnego wywyższania terenu względem naturalnego ukształtowania terenu.

176/12,
176/13

Uwzględniona
w części

Uwzględniona

Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu rolnego oznaczonego symbolem 8R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren lasu na działce nr ewid. 176/13, oznaczony w projekcie MPZP symbolem 23ZL, nie zostanie zmieniony z racji tworzenia, łącznie z lasami na działkach sąsiednich, zwarteo kompleksu leśnego podlegającego ochronie i stanowiącego istotny walor przyrodniczy miejscowości Ojrzanów.

Zapisy dotyczące podnoszenia terenu zostały zawarte w §11 projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie dodatkowego parametru podnoszenia terenu o wartości 1m, daje możliwość podnoszenia terenów, które de facto nie wymagają tego zabiegu. Może to powodować naruszenie stosunków wodnych, co niezgodne jest z art. 234 ustawy Prawo wodne. Niemniej jednak projekt planu zostanie poddany analizie pod kątem stosunków wodnych w terenach wskazanych w uwadze.

	<p>2. W przypadku podjęcia decyzji o etapowaniu uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ojrzanów, uprzejmie proszę o wyłączenie obszarów 48MN, 49MN, 50MN, 51MN wraz z otaczającymi ciągami komunikacyjnymi 40KDW, 41KDW, 2KD/Dp, 14KD/D oraz 1KD/L i przedłożenie je do wcześniejszego uchwalenia. Wskazany obszar poprzez stworzenie przez autora projektu przemyślanego układu komunikacyjnego tworzy funkcjonalną całość, co stanowi uzasadnienie dla tego wniosku.</p>		Nieuwzględniona	Projekt MPZP zostanie poprawiony i ponownie wyłożony do publicznego wglądu w granicach określonych w uchwale intencyjnej.
11.	08.09.2025	<p>Proszę o zmianę w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowości Ojrzanów w zakresie działek nr ew. 247/5, 247/6, 247/7, 247/8 w miejscowości Ojrzanów na cele: w zakresie do zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Uzasadnienie: Wyżej wymienione działki według dotychczasowego planu są działkami siedliskowymi i chcielibyśmy przekształcić je na zabudowę mieszkaniową, podobnie jak będące w naszym posiadaniu działki 247/2 i 247/3 przylegające bezpośrednio do ulicy Kresowej.</p>	Uwzględniona	Teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 13R zostanie zmieniony na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu parametru minimalnej powierzchni działki pod zabudowę 2000m ² .
12.	12.09.2025	<p>W związku z wyłożeniem projektu MPZP dla miejscowości Ojrzanów proszę o zmianę przeznaczenia działek nr 238 i 362 na zabudowę mieszkaniową w całości.</p>	Uwzględniona	Teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 13R zostanie zmieniony na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu parametru minimalnej powierzchni działki pod zabudowę 2000m ² .
13.	15.09.2025	<p>W nawiązaniu do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowości Ojrzanów, jako współwłaściciele działki nr 432:</p> <p>1) Nie zgadzamy się na włączenie naszej działki w nowy ciąg komunikacyjny łączący ulicę Tarczyńską z nowoprojektowaną drogą wzdłuż Utrąty. Wnioskujemy o zaniechanie działań mających na celu utworzenie nowych dróg w tym obszarze, gdyż będzie skutkowało to zwiększonym ruchem aut, a co za tym idzie wzrostem poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń, jak również degradacją fauny i flory, która w tej miejscowości jest niezwykle rozwinięta. Działka nr 432 graniczy bezpośrednio z lasem, położona jest w sąsiedztwie łąk, pastwisk i doliny rzecznej. Włączenie tej działki w większy ciąg komunikacyjny spowoduje znaczne zmniejszenie bioróżnorodności.</p> <p>Ponadto, zauważyliśmy, iż w nowym planie po obydwu stronach tej działki zostały wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, których w aktualnym planie w tym miejscu nie ma. Po stronie działek 437-440 i 443-446 jest to 6 m, a po stronie działki 71/3 — 4 m. Obawiamy się, iż wyznaczenie tych nieprzekraczalnych granic w późniejszym etapie może skutkować planem powstania jeszcze szerszej drogi ogólnodostępnej [kosztem przylegających do</p>	432	Zgodnie z obowiązującym MPZP działka nr ewid. 432 stanowi teren komunikacji (droga wewnętrzna) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt MPZP sankcjonuje obowiązujący sposób zagospodarowania nieruchomości i nie wprowadza nowych ciągów komunikacyjnych a jedynie honoruje te, które zostały wyznaczone przez właścicieli działek. Droga pozostaje własnością osób fizycznych. Na działce nr ewid. 71/3 nie wyznaczono geodezyjnie drogi o szerokości 10m.

					<p>niej działek 437-440 i 443-446, których jesteśmy właścicielami. W tym momencie działka nr 432 ma szerokość 8 m, co jest zgodne z zapisami MPZP, jak również zupełnie wystarczające dla naszych potrzeb komunikacyjnych.</p> <p>2) Dodatkowo, w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie działki nr 71/3 wyznaczona jest już droga o szerokości 10 m. Bezsadna jest więc zmiana tego układu kosztom naszej działki. Nie zgadzamy się z tą zmianą.</p> <p>3) Whiskujemy o potwierdzenie, że po wprowadzeniu nowego planu działka nr 432 dalej pozostanie naszą prywatną własnością, bez dostępu dla osób trzecich. Zależy nam na zachowaniu unikalnego klimatu oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych, co wpisuje się w wartości promowane przez gminę Żabia Wola.</p> <p>4) Prosimy również o wyjaśnienie, na jakiej podstawie nieprzekraczalna linie zabudowy zostały wyznaczone nierównomiernie — większa odległość po stronie naszych działek (nr 437-440 i 443-446) niż po przeciwnej stronie (działka nr 71/3).</p>	
14.	15.09.2025			76/4	Uwzględniona	<p>Na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z OBWIESZCZENIEM Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 23.07.2025 r. składamy uwagi i wnioski do projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Ojrzanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ponieważ kwestionujemy następujące ustalenia przyjęte w planie:</p> <p>1. Zmianę przeznaczenia naszej nieruchomości działki rolnej - siedliskowej dz. nr 76/4 Ojrzanów gm. Żabia Wola, pow. 1,03 ha, oznaczonej w projekcie planu jako działka pod zabudowę mieszkaniową nr 12 MN i przywrócenie jej w projekcie planu obecnego przeznaczenia bez jego zmiany jako działka rolna. Takie przekształcenie jest niezgodne z naszym interesem, ponieważ przedmiotowe grunty zakupiliśmy z zamiarem założenia siedziska, dokonaliśmy inwestycji podporządkowane temu celowi poprzez nasadzenie drzew owocowych oraz licznych krzewów aronii, jagody oraz borówki amerykańskiej i nie planujemy dokonywać jej podziału ani sprzedaży. Nasz protest w tej sprawie 2003 roku był już uwzględniony przez Wójta Gminy Żabia Wola pismem z dnia 4.05.2004 r. znak PI. 7322/0/2004. (pisma w załączeniu).</p> <p>2. Projekt nowej drogi publicznej oznaczonej w planie jako 2KD/D przechodzącej w bliskim sąsiedztwie naszej działki przez środek gospodarstwa naszych sąsiadów (dz. 76/8 w projekcie 2 działki), który według naszej wiedzy też składają uwagi i protest w tej sprawie oraz</p>
					Uwzględniona	<p>Nowozagłębiona</p> <p>Nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 4,0m po stronie działki nr ewid. 71/3, ponieważ na przedmiotowej działce ustanowiono strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków mieszkalnych od lasu szerokości 12,0m. Dzięki zastosowaniu mniejszej linii zabudowy stwarza się możliwość lokalizowania budynku na działce bez konieczności uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.</p> <p>Droga oznaczona symbolem 2KD/D zostanie przeprojektowana.</p>

			<p>połączenia jej z wewnętrzną drogą przebiegającą przez działkę 76/2, na której mamy służebność przejazdu i połączenie z ul. Tarczynska, której szerokość zgodnie z prawem, planem i uchwałą jest dostosowana od obsługi maksymalnie 4 działek i taką spełnia funkcję obecnie. Połączenie i utworzenie nowej drogi w tak bliskim sąsiedztwie spowoduje utrudnienie i uciążliwość w korzystaniu z drogi wewnętrznej i siedliska poprzez wzmocniony ruch samochodowy, zanieczyszczenie środowiska i hałas, a zawrotka dla pojazdów przy gospodarstwie [REDAKTOWANE] spełnia standardy przyjęte w Uchwale w § 19 ust. 1 pkt 4 Uchwały zgodnie, z którym „ustala się, iż drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z innymi drogami; w przypadku braku połączenia z inną drogą należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m”.</p> <p>W związku z powyższym wnosimy o uwzględnienie naszych uwag i wniosków, ponieważ są one zgodne z obowiązującym porządkiem prawnym, zasadami współżycia społecznego i nie naruszają żadnych interesów.</p>	
15.	17.09.2025	Uwzględniona	<p>W związku z planami budowy drogi wzdłuż rzeki Utrata, wyrażamy zdecydowany sprzeciw wobec tej inwestycji i wnosimy o zaniechanie realizacji projektu.</p> <p>Uzasadnienie</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zagrożenie dla środowiska i gatunków chronionych <p>Planowana droga przebiega w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzecznej, na terenach zieleni naturalnej i zalewowej. Realizacja inwestycji spowoduje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zniszczenie siedlisk wielu gatunków zwierząt, w tym ptaków chronionych, - szczególne zagrożenie dla żurawi, które od lat zasiedlają ten teren i dla których cisza oraz brak ingerencji człowieka są warunkiem do gniazdowania i wychowu młodych. Budowa i późniejszy ruch samochodowy nieodwracalnie przepłoszą te ptaki, a utrata siedlisk będzie trwała. <ol style="list-style-type: none"> 2. Ryzyko powodziowe <p>Droga w tym miejscu ograniczy naturalne tereny zalewowe rzeki. W konsekwencji wody opadowe i roztopowe nie będą miały możliwości rozlania się w sposób naturalny, co zwiększy ryzyko lokalnych podtopień i szkód dla zabudowy mieszkalnej. <ol style="list-style-type: none"> 3. Brak potrzeby komunikacyjnej <p>Mapa planu zagospodarowania pokazuje, że w okolicy istnieje już gęsta sieć dróg lokalnych. Nowa droga będzie dublować ich przebieg, nie rozwiązując żadnego realnego problemu komunikacyjnego mieszkańców. <ol style="list-style-type: none"> 4. Sprzeczność z wizją ekologicznej gminy <p>Budowa drogi i ingerencja w cenny ekosystem są sprzeczne z deklarowaną wizją gminy jako jednostki wspierającej rozwój zrównoważony, przyjazny mieszkańcom i środowisku. Zamiast niszczyć przyrodę, władze powinny wspierać ochronę terenów zielonych i walory przyrodnicze, które stanowią atut gminy i podnoszą jej prestiż</p> <p>Wnosimy o:</p> </p></p>	Droga oznaczona symbolem 2KD/D zostanie przeprojektowana. Tryb konsultacji społecznych projektu MPZP wyznacza ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

16.	16.09.2025	<p>- zaniechanie realizacji projektu budowy drogi, - zapewnienie mieszkańcom pełnej informacji o wszelkich planowanych spotkaniach, konsultacjach oraz wizjach terenowych dotyczących tej inwestycji, aby mogli brać w nich aktywny udział.</p>	76/8	Uwzględniona	Droga oznaczona symbolem 2K/DI zostanie przeprojektowana.
17.	17.09.2025	<p>Na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składam uwagi i wnioski do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zabia Wola obejmującego miejscowość Ojrzanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ponieważ kwestionując jako szczególnie dla mnie niekorzystne ustalenia przyjęte w projekcie planu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projekt nowej drogi publicznej przechodzącej przez środek mojej działki i w bliskim sąsiedztwie zabudowań gospodarczych jako nieuzasadniony i dla mnie osobiste krzywdzący. Droga rozdziela moją działkę na dwie odrębne działki, aby korzystać z drugiej części będę musiała przechodzić przez drogę co będzie dla mnie uciążliwe podczas korzystania z własnej posesji tej powstanie jest nieuzasadnione, ponieważ powstała dla połączeń działek mających już połączenie z ul. Tarczyńska poprzez drogi wewnętrzne. • Projekt połączenia projektowanej drogi z publiczną drogą — ulicą Tarczyńską z wykorzystaniem wewnętrznej drogi przebiegającej przez należącą do mnie działkę 76/2, na której ustanowiona jest służebność przejazdu i połączenie z ul. Tarczyńską działek. Jej szerokość zgodnie z prawem, planem i uchwałą, jest dostosowana do obsługi tych działek i taką spełnia funkcję. • Projekt drogi przebiegającej w bliskim sąsiedztwie doliny rzecznej, na terenach zieleni naturalnej i zalewowych. Projektowana droga spowoduje zagrożenie dla środowiska i zniszczenie siedlisk wielu gatunków, w tym chronionych przez prawo siedlisk żurawi poprzez powstały hałas i ruch pojazdów. Ograniczy naturalne tereny zalewowe, co zwiększy ryzyko podtopień terenów mieszkalnych <p>W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie uwagi i wniosków, ponieważ projektowana droga spowoduje duże uciążliwości dla ludzi i środowiska naturalnego spowodowane przez hałas i zanieczyszczenie środowiska. Jest zbyteczna ze względu na istniejące połączenia komunikacyjne, a poprowadzenie jej przez środek mojej działki jest szczególnie krzywdzące i nie wyrażam na to zgody z powodów osobistych, prosząc o zmianę pomysłu na projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabia Wola na taki który nie wnosi zmian w mojej posiadłości, do tej pory byłam zadowolona jako mieszkaniec gminy Zabia Wola a po takich zmianach będę pokrzywdzona jako mieszkaniec gminy i obywatelka Rzeczypospolitej Polski proszę bardzo o uwzględnienie mojego wniosku.</p>	190/9	Uwzględniona	Projekt planu miejscowego zostanie zmieniony w niewielkim fragmencie, tak aby umożliwić posadowienie budynku mieszkalnego lub usługowego.
		Uzasadnienie:			

18.	17.09.2025			<p>Prośbę uzasadniam faktem bezpośredniego sąsiedztwa terenów mieszkaniowych – obszary 32-34MIN oraz przeznaczeniem terenu zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (MN1)</p> <p>Proszę o zmianę przeznaczenia działek z gruntów rolnych na tereny mieszkaniowe na działkach nr ew. 190/10, 190/11, 190/12, 190/13, 190/14, 190/15 (obszar poza lasem), 190/16, 190/17, 190/18 położonych w miejscowości Ojrzanów</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Prośbę uzasadniam faktem bezpośredniego sąsiedztwa terenów mieszkaniowych – obszary 32-34MIN oraz przeznaczeniem terenu zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (MN1). Na przedmiotowym terenie nie są prowadzone żadne uprawy rolnicze.</p> <p>Jako właściciel działki nr 261/14 położonej w miejscowości Ojrzanów wnoszę o zmianę przeznaczenia ww działki z działki rolnej na działkę w całości budowlaną bądź usługowo-budowlaną i wyłączenie jej z produkcji rolnej.</p> <p>Klasa ziemi na działce o numerze ewidencyjnym 261/14 to w większości klasa VI, w części klasa V. Nie nadaje się ona zatem do prowadzenia na niej produkcji rolnej.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o zmianę planu polegającą na przeznaczeniu powyższej działki na budowlaną bądź usługowo-budowlaną.</p> <p>Proszę o zmianę przeznaczenia działki nr 397/1 w miejscowości Ojrzanów z przeznaczenia rolnego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Prośbę swoją motywuję tym, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - działka nie jest przeznaczona na produkcję rolną, teren leży odległym a uprawa rolna została zaniechana wiele lat temu, ze względu na niską opłacalność – w przeważającej mierze są to gleby klasy V i IV, - należy zauważyć, iż działka położona jest pomiędzy dwiema drogami publicznymi, tj. ul. Tarczyńską i ul. Kresową wzdłuż których to ulic na wysokości wspomnianej działki tereny mają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Gdyby istniała produkcja rolna na działce, byłaby uciążliwa dla obecnych i przyszłych mieszkańców. Przeznaczenie działki nr 397/1 pod zabudowę mieszkaniową stanowiłoby kontynuację tożsamej funkcji terenów pomiędzy drogami, - jestem zablokowany z wykorzystaniem mojej działki pod budowę domu rodzinnego – pochodzę z Ojrzanowa a obecnie mieszkam w Pruszkowie. Chciałbym wybudować dom rodzinny na części działki wydzielonej a środki na budowę domu przeznaczyć ze sprzedaży wydzielonej działki/działek. Od wielu lat jestem zablokowany z tą inwestycją – brak zaktualizowanego MPZP a proponowane zmiany oznaczają, iż przyszedł MPZP dla tej działki przeznaczony do celów rolniczych, co wiązać się będzie m.in. z zakazem zabudowy jednorodzinnej. 	190/10, 190/11, 190/12, 190/13, 190/14, 190/15, 190/16, 190/17, 190/18	Uwzględniona			<p>Teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 9R zostanie zmieniony na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu parametru minimalnej powierzchni działki pod zabudowę 1500m².</p>
19.	18.09.2025			<p>Jako właściciel działki nr 261/14 położonej w miejscowości Ojrzanów wnoszę o zmianę przeznaczenia ww działki z działki rolnej na działkę w całości budowlaną bądź usługowo-budowlaną i wyłączenie jej z produkcji rolnej.</p> <p>Klasa ziemi na działce o numerze ewidencyjnym 261/14 to w większości klasa VI, w części klasa V. Nie nadaje się ona zatem do prowadzenia na niej produkcji rolnej.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o zmianę planu polegającą na przeznaczeniu powyższej działki na budowlaną bądź usługowo-budowlaną.</p>	261/14	Uwzględniona		<p>Wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce 261/14 wpisuje się w celowość powiększenia terenów budowlanych w obowiązującym planie miejscowym. Ponadto dojazd do działki odbywa się od strony drogi utwardzonej i wyposażonej w infrastrukturę techniczną (ulica Suchodolska).</p>	
20.	18.09.2025			<p>Proszę o zmianę przeznaczenia działki nr 397/1 w miejscowości Ojrzanów z przeznaczenia rolnego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Prośbę swoją motywuję tym, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - działka nie jest przeznaczona na produkcję rolną, teren leży odległym a uprawa rolna została zaniechana wiele lat temu, ze względu na niską opłacalność – w przeważającej mierze są to gleby klasy V i IV, - należy zauważyć, iż działka położona jest pomiędzy dwiema drogami publicznymi, tj. ul. Tarczyńską i ul. Kresową wzdłuż których to ulic na wysokości wspomnianej działki tereny mają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Gdyby istniała produkcja rolna na działce, byłaby uciążliwa dla obecnych i przyszłych mieszkańców. Przeznaczenie działki nr 397/1 pod zabudowę mieszkaniową stanowiłoby kontynuację tożsamej funkcji terenów pomiędzy drogami, - jestem zablokowany z wykorzystaniem mojej działki pod budowę domu rodzinnego – pochodzę z Ojrzanowa a obecnie mieszkam w Pruszkowie. Chciałbym wybudować dom rodzinny na części działki wydzielonej a środki na budowę domu przeznaczyć ze sprzedaży wydzielonej działki/działek. Od wielu lat jestem zablokowany z tą inwestycją – brak zaktualizowanego MPZP a proponowane zmiany oznaczają, iż przyszedł MPZP dla tej działki przeznaczony do celów rolniczych, co wiązać się będzie m.in. z zakazem zabudowy jednorodzinnej. 	397/1	Uwzględniona		<p>Tereny oznaczone w projekcie planu symbolem 8R zostaną zmienione na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po uzyskaniu pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.</p>	

21.	18.09.2025						
22.	18.09.2025						

- Ojrzanów rozwija się jako miejscowość o charakterze terenów z zabudową jednorodzinną. Utrzymanie gruntów rolnych jest bezzasadne, jako że produkcja rolna na tych terenach jest zaniedbana i nieopłacalna,
- dopuszczam możliwość podziału działki, jeśli to będzie miało pozytywny wpływ na zmianę przeznaczenia działki

W związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu MPZP zgłaszam następujące uwagi:

- przekształcenie przeznaczenia działki z rolnej – R, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

Uzasadnienie

Dziesiątki lat wstecz moi dziadkowie (wraz z moim tatą,) uprawiali tę ziemię (siali zboże, sadzili ziemniaki, maliny), po ich śmierci przeprowadzając sadowe sprawy spadkowe staliśmy się wraz z bratem () udokumentowanymi spadkobiercami, jednak żadne z nas w tym czasie nie podjęło się pracy na roli, po tych latach nikt z nas nie planuje tego robić. Zważywszy na to, że działka jest otoczona terenami przeznaczonymi do zabudowy mieszkaniowej (i faktycznie powstała nowa domy, jest stadnina koni), zgodnie z bratem uważamy, że najlepszym przeznaczeniem dla naszej działki będzie „mieszkanówka”. Mammy dobry dojazd z 2 dróg oraz możliwość przyłączenia prądu i woda. Brak przekształcenia przyczyni się do zniszczenia i utraty wartości.

Zwracam się z prośbą o zaprojektowanie drogi w działce 235 w Ojrzanowie przy ()

Proszę o zaprojektowanie drogi w odległości 43,66m od początku działki o numerze 236 z uwzględnieniem działki sąsiada.

266

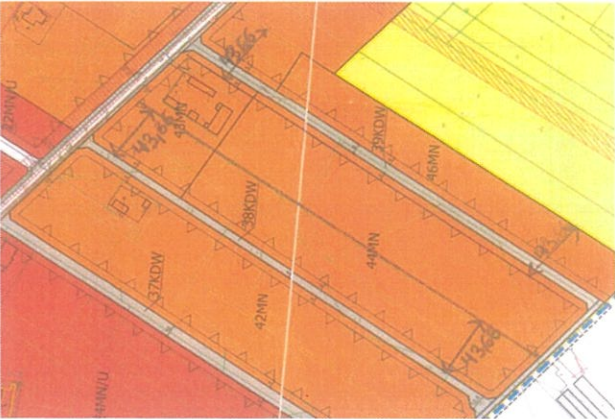
Nieuwzględniona

Pokożenie działki w terenach niezainwestowanych, bez rozwiniętej dostępności do infrastruktury technicznej oraz przy drogach nieutwardzonych, uniemożliwia dalsze przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Proponowana w projekcie MPZP zabudowa siedliskowa wpisuje się w charakter rolniczy tej części miejscowości Ojrzanów.

235

Uwzględniona

Droga zostanie zaprojektowana.

23.	18.09.2025		 <p>Zwracam się z prośbą o zaprojektowanie drogi w działce 234 w Ojrzanowie przy ulicy [REDAKTOWANE]. Proszę o zaprojektowanie drogi w odległości 43,66m od początku działki o numerze 233 z uwzględnieniem działki sąsiada.</p> <p>My niżej podpisani: [REDAKTOWANE] działająca w imieniu swoim jak i pozostałych współwłaścicieli nieruchomości składającej się z działek 71/3; 72/1; 73/2 znajdujących się w miejscowości Ojrzanów, [REDAKTOWANE] działająca w imieniu swoim jak i pozostałych współwłaścicieli nieruchomości składającej się z działek 73/3; 74/2 znajdujących się w miejscowości Ojrzanów, [REDAKTOWANE] działający w imieniu swoim jak i pozostałych współwłaścicieli nieruchomości składającej się z działki 75/1 znajdującej się w miejscowości Ojrzanów, NIE WYRAZAMY ZGODY NA PRZEPROWADZENIE PROJEKTOWANEJ DROGI OZNACZONEJ SYMBOLEM 2KD/D W GRANICACH NASZYCH WW DZIAŁEK.</p>	234	Uwzględniona		Uwaga wycofana pismem z dnia 22.09.2025r.
24.	19.09.2025			71/3, 72/1, 73/2, 73/3, 74/2, 75/1	Uwzględniona		Droga oznaczona symbolem 2KD/D zostanie przeprojektowana.

	<p>Swoje stanowisko argumentujemy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Przeciwdziałaniu niszczenia unikalnej ostoi przyrody zbudowanej z unikalnego skupiska roślin oraz zwierząt znajdujących się na danym terenie. Na naszym terenie występują między innymi siedliska łosi, saren, bobrów, dziecioków zielonosiwych, żurawi, zimorodka, labędzi oraz innych zwierząt do zidentyfikowania. W granicach planowanej drogi 2KD/D rosna między innymi 50-60 letnie drzewa w ilości: Brzoza 6 szt. o średnicy 120, 120, 140, 140, 160, 170 cm Sosna 7 szt. o średnicy 100, 100, 115, 125, 150, 150, 150 cm Dąb 15 szt. o średnicy 70, 70, 70, 80, 80, 80, 85, 95, 110, 110, 120, 125, 135, 140, 185 cm oraz inne długowieczne drzewa będące schronieniem dla dziko występującego ptactwa także do zidentyfikowania. 2. Na naszym terenie znajdują się naturalne sławy, cały teren jest podmokły co stworzyło unikatową ostoję przyrody i jest siedliskiem bobrów, ryb oraz ptactwa wodnego. Wszystkie ze znajdujących się stawów połączone ze sobą przepustami stanowią jeden łańcuch zbiorników wodnych zasłanych z kilku źródeł pod powierzchnią znajdujących się na działce 75/1. Koncowo woda od źródła poprzez sławy wpada do rzeki Utrata znajdującej się w granicy każdej z naszych działek. Przy obecnych problemach z wodami opadowymi zniszczenie łańcucha zasilającego rzekę może także spowodować jej całkowite wyschnięcie w skutek czego nieodwracalnie zniszczymy życie zwierząt i roślin w dorzeczu rzeki. 3. W granicach naszych działek znajdują się dwa obszary zalosione oznaczone symbolami 12ZL i 13ZL. Są tam łosie, samy, dziki, lisy które naturalnie dążąc do zaspokojenia swoich potrzeb migrują codziennie kilkakrotnie z lasu w kierunku stawów oraz rzeki i odwrotnie. Przeprowadzenie drogi prostopadłe do ich naturalnego ciągu komunikacyjnego swardać będzie zagrożenie dla nich samych oraz dla życia ludzkiego. 4. Przejście naszych nieruchomości w połowie drogą 2KD/D usytuowanej równolegle do ulicy Tarczyńskiej znacząco obniża wartość naszych nieruchomości oraz utrudnia swobodne zarządzanie nieruchomością. Na dzień dzisiejszy na żadnej z naszych nieruchomości nie zrealizowano podziału na mniejsze działki, które wymagałyby dodatkowych dróg dojazdowych. Komunikacja poprzez drogi wewnętrzne znajdujące się w granicach naszych działek jest w zupełności wystarczająca dla naszych potrzeb. 5. Pragniemy nadmienić, że omawiane nieruchomości są w naszych rękach od kilku pokoleń i nie widzimy możliwości ani potrzeby budowania dodatkowej infrastruktury drogowej w granicach naszych działek <p>Dziękuję za propozycje usunięcia z aktualnego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD usytuowanej w granicach działek 71/3 oraz 72/1 i powrotu nieruchomości do stanu pierwotnego. Usytuowana droga znacząco obniża wartość mojej nieruchomości i niesieły w czasie uchwalania obecnie obowiązującego planu</p>				
--	---	--	--	--	--

		<p>ludności, np. obsługi prawnej, medycznej itp. Przewidywane inwestycje na działkach budowlanych: Droga dojazdowa do działek, wodociąg; Budynki jednorodzinne, przychodnia gabinetów lekarskich, dom opieki seniorów, Planowany termin rozpoczęcia inwestycji: 03.2027 Planowany termin zakończenia inwestycji: 06.2030 W przypadku pozytywnego rozpatrzenia naszego wniosku, zobowiązujemy się do przestrzegania wszystkich obowiązujących przepisów budowlanych związanych z przekształceniem i zagospodarowaniem działek budowlanych i ich oddziaływania na otoczenie.</p>		Uwzględniona		Droga oznaczona symbolem 2KD/D zostanie przeprojektowana. Zachowany zostanie ciąg pieszy między działkami 324/1 i 329/3, gdyż z uwagi na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości poszerzenia go do parametrów drogi publicznej.
29.	22.09.2025	<p>Projektowana w nowym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przewidywana droga gminna, równoległa do ul. Tarczyńskiej, miałaaby sens i przyniośła korzyści mieszkańcom tylko i wyłącznie pod warunkiem, że byłaby przełotowa do ul. Nowiny, a nie tak jak zaproponowano w planie, że kończy się prawie „ślepo” przy granicy działki „Zagrody Ojrzanów” gdzie staje się nagle „ciągłem pieszym – publicznym”. Z jakiegoś powodu w Planie miejscowym proponując wyznaczenie nowej drogi, tzn. ulicy Galowizna, jednocześnie ogranicza się przejezdność istniejącego, przy dojeździe do ul. Nowiny, fragmentu Galowizny, który już od lat jest drogą gminną. Planowana droga będzie de facto drogą wewnętrzną łączącą dwie nieruchomości jednego właściciela, zaplanowaną i wybudowaną za pieniądze publiczne, kosztem wszystkich pozostałych właścicieli, których grunty zostaną okrojone lub podzielone tak żeby w ogóle mogła powstać. Droga zaprojektowana w taki sposób nie poprawi ani komunikacji na terenie miejscowości ani nie polepszy warunków ochrony przeciwpożarowej.</p>	<p>Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 2KD/D</p>			

W ÓPT G M I N Y
Zabia Wola

Małgorzata Korbustwicz

