

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującym fragment miejscowości Żelechów (Obszar VIII)

Protokół sporządzono w dniu 16 grudnia 2025 roku w Urzędzie Gminy w Żabiej Woli przez Annę Nowecką, stanowisko służbowe – Inspektor w Referacie Gospodarki Przestrzennej i Gospodarki Nieruchomościami.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w dniu 16 grudnia 2025 roku przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującym fragment miejscowości Żelechów (Obszar VIII).

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Ustalenia z dyskusji

Pani Anna Nowicka – Inspektor Referatu Gospodarki Przestrzennej i Gospodarki Nieruchomościami przedstawiła się, powitała zgromadzonych, omówiła cel spotkania i wskazała, że razem z Panią Anną Awiukiewicz – Inspektor w ww. Referacie, poprowadzą spotkanie. Następnie przedstawiła autorkę projektu planu miejscowego Panią Katarzynę Dąbrowską z Pracowni Urbanistyczno – Architektonicznej w Wiskitkach.

W pierwszej części spotkania prowadzące prowadziły rozmowy z p. [REDAKTOWANE], który jest właścicielem działek nr ew. 38/15 i 39/1 oraz współwłaścicielem dz. ew. 16 i 38/13.

- I. [REDAKTOWANE] wyraził obawy odnośnie przedłużenia drogi wewnętrznej – dz. ew. 40/11 przez teren działki nr ew. 38/15. Zapytał, czy będzie miał możliwość korzystania z 40/11, gdy w planie miejscowym zaprojektowana zostanie droga wewnętrzna 7KDW.
Anna Nowicka wyjaśniła, że działka ew. 40/11 stanowi własność prywatną i aby można było z niej korzystać należy prowadzić rozmowy z właścicielem w celu odsprzedania udziału lub ustanowienia służebności gruntowej. Jeśli właściciele nie zgodzą się na to rozwiązanie, dostępność komunikacyjna do nieruchomości Pana [REDAKTOWANE] zapewniona może być przez drogę wewnętrzną 7KDW zaprojektowaną po działce ew. 38/13.
- II. Pan [REDAKTOWANE] wyraził zdanie, że gdy właściciele działki nr ew. 40/11 nie wyrażą zgody na korzystanie z drogi, to gmina projektując dalszy jej przebieg po działce będącej jego własnością (nr ew. 38/15) zabiera mu grunt.
Prowadzące dyskusje wyjaśniły, że projektowana droga jest drogą prywatną i nie będzie przejmowana przez gminę, nie będzie publiczna. Następnie wskazano, że wraz ze zmianą przeznaczenia terenów rolnych położonych po zachodniej stronie rzeki Mrowna na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, potrzebne jest zabezpieczenie terenów pod komunikację. Plan miejscowy nie rozwiąże problemów własnościowych, a właściciele gruntów, po których projektowana jest droga 7KDW są względem siebie zależni. Zaprojektowana 10-metrowa droga ma obsługiwać nowe tereny pod zabudowę a taki jej układ jest najbardziej optymalny, aby unikać tzw. „ślepych dróg”.
- III. Pan [REDAKTOWANE] dopytywał co się stanie, jeśli sąsiedzi nie zgodzą się, aby korzystać z ich drogi (nr ew. 40/11).
Pani Katarzyna Dąbrowska wskazała, że za działką sąsiadów droga projektowana jest przez działkę Pana [REDAKTOWANE] i to jest argument, aby negocjować tę dostępność. Pani Anna Nowicka dodała, że w którymś momencie sąsiedzi z działki nr ew. 17 i 40/48 będą chcieli podzielić swój grunt i będą potrzebowali drogi, która zaprojektowana jest na działce p. [REDAKTOWANE] nr ew. 38/15.

- IV. **Pan [REDACTED]** zapytał, co się stanie, jeśli oni będą chcieli zrobić drogę po swojej działce?
Pani Katarzyna Dąbrowska wskazała, że wydzielanie dwóch dróg byłoby mało racjonalne.
- V. **Pan [REDACTED]** wyjaśnił, że potrzebuje tylko drogi, która byłaby przedłużeniem działki nr ew. 38/13, aby dojechać do działki nr ew. 16 i aby podzielić tę działkę na 3 braci.
Pani Katarzyna Dąbrowska wyjaśniła, że droga 7 KDW została zaprojektowana w taki sposób, aby można było wokół niej wydzielić działki budowlane. Między północnym a południowym fragmentem drogi 7KDW jest odległość 90m. Wydzielenie drogi w zaprojektowany sposób daje możliwość wydzielenia działek, które miałyby długość 45m, co jest rozwiązaniem bardziej atrakcyjnym niż działki o długości 90m.
- VI. **Pan [REDACTED]** kontynuował swoje rozważania i zapytał co, jeśli nie ma w planach sprzedaży działek pod jakiegokolwiek zabudowania?
Pani Katarzyna Dąbrowska wskazała, że te rozważania są niezgodne z wcześniejszymi wnioskami o zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nr ew. 16 jest we współwłasności 3 osób i właściciele będą chcieli kiedyś znieść tę współwłasność. Każdy z właścicieli będzie mógł później zrobić ze swoją częścią co będzie chciał: sprzedać, darować, pobudować się samemu. W związku z tym obsługa komunikacyjna tych terenów musi być. Zaproponowana droga została przeanalizowana i jest rozwiązaniem optymalnym. Kwestia korzystania z niej może być rozwiązana poprzez wspólne rozmowy z sąsiadami.
- VII. **Pan [REDACTED]** zapytał o łąkę przy granicy z miejscowością Jastrzębnik, która została w terenach zielonych. Czemu nie udało się jej odrolnić?
Pani Anna Nowecka zauważyła, że pozostawienie fragmentu działki w terenach zielonych może być atrakcyjne, aby oddzielić się od zabudowań. Przez teren zielony przebiega rów, który też należy ochronić.
Pani Katarzyna Dąbrowska dodała, że nie udało by się zaprojektować drogi publicznej w tym terenie a Studium uwarunkowań nakazuje pozostawienie ciągu ekologicznego wzdłuż rowu.
Pani Anna Awiukiewicz zauważyła, że tereny graniczące z obszarem wyłożonego planu w miejscowości Jastrzębnik, też przeznaczone są pod tereny rolnicze bez prawa zabudowy.
- VIII. **Pan [REDACTED]** zapytał, czy droga 7KDW musi mieć 10m szerokości?
Pani Anna Nowecka odpowiedziała, że przy tak dużej ilości działek pod zabudowę, która może tu powstać zasadne jest, aby droga była 10-metrowa. Dodała, że rozumie, że aktualnie ziemia jest wykorzystywana rolniczo i ruch pojazdów jest tam znikomy. Jednak zakładając, że teren zmieni przeznaczenie na budowlany, ten ruch będzie większy. Plan miejscowy nie określa terminu realizacji tej zabudowy i ziemia może być użytkowana rolniczo. Plan miejscowy daje natomiast możliwość zmiany użytkowania w momencie korzystnym dla właściciela, co oznacza, że powstanie osiedla mieszkaniowego na tym terenie zależne jest od samego właściciela gruntu.
- IX. **Pan [REDACTED]** zapytał, czy musi składać wnioski do projektu planu, które wskazywałyby plusy i minusy dokumentu?
Pani Anna Nowecka odpowiedziała, że jeśli projekt spełnia oczekiwania to nie trzeba składać żadnych wniosków. Do projektu planu można wnieść uwagę, wskazującą co w projekcie się nie podoba, co należałoby zmienić.
- X. **Pan [REDACTED]** zasugerował, że wszyscy, którzy mają zaprojektowaną drogę 7KDW po swoim gruncie powinni wyrazić swoje zdanie co do tej drogi.
Pani Anna Nowecka odpowiedziała, że jeśli właściciele działki 40/11 nie będą chcieli, aby wskazywać ją jako drogę, to będą musieli napisać uwagę. Następnie wskazała, że gdy plan miejscowy wejdzie w życie w zaproponowanym na wyłożeniu układzie, to każdy z właścicieli może niezależnie dzielić swoje grunty i wydzielać fragmenty drogi.
Pani Katarzyna Dąbrowska dodała, że aby korzystać z prawa przejazdu przez tę działkę wystarczy, że jeden ze współwłaścicieli wyrazi na to zgodę.

- XI. **Pan** ██████████ wyraził zdanie, że obecne zagospodarowanie mogłoby zostać w niezmienionym kształcie.
- Pani Anna Nowecka zapytała, czy Pan ██████████ składał wniosek o odrolnienie. Po twierdzącej odpowiedzi wskazała, że wyłożony projekt jest odpowiedzią na jego wniosek. W zarządzeniu w sprawie rozpatrzenia uwag z pierwszego wyłożenia wskazano, że wraz ze zmianą przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej zostanie wskazana komunikacja, która mogłaby obsłużyć tereny pod zabudowę. Nie możemy zmieniać przeznaczenia terenu bez wskazywania dróg dojazdowych.
- Pani Katarzyna Dąbrowska dopowiedziała, że do każdego terenu musi być zapewniony dojazd w formie drogi publicznej lub wewnętrznej i musimy w sposób racjonalny ją zaprojektować. Przez racjonalność rozumiemy to, że droga ma wjazd i wyjazd, nie tzw. „zawrotkę”.
- XII. **Pan** ██████████ wskazał, że skoro droga ma być tak wydzielona, to sąsiedzi muszą dać mu prawo korzystania z niej, żeby mógł wjechać i wyjechać z działki.
- Pani Katarzyna Dąbrowska ponownie zauważyła, że sąsiedzi też będą potrzebowali zgody Pana ██████████ na korzystanie z fragmentu drogi 7KDW, który on wydzieli. Może to funkcjonować na zasadzie wymiany udziałów.
- XIII. **Pan** ██████████ wyraził obawy, że przez rzekę musi zrobić przejazd, który będzie kosztowny. Poza tym sąsiad z działki nr ew. 40/48 może zrobić swoją drogę przez działkę i wykorzystać mostek, który ma już wykonany przez rzekę.
- Pani Katarzyna Dąbrowska ponownie wskazała, że w przypadku działki nr ew. 40/48 nie ma sensu wydzielanie dwóch dróg, bo traci się powierzchnię działki na komunikację, a można ją przeznaczyć pod zabudowę. Inne rozwiązanie, tzn. wykorzystanie istniejącego mostka na działce nr ew. 40/48 spowoduje niefortunne wykrzywienie drogi, które przeczy zasadom racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Następnie doradziła spokojną rozmowę z sąsiadami.
- Pani Anna Nowecka dodała, że projektowane drogi według założeń Pana ██████████ powoduje, że droga przechodzi przez środek działki sąsiada. Do 23 stycznia 2026 r. można składać uwagi i do tego czasu można się spotkać z sąsiadem i omówić projekt planu. Dla Urzędu prezentowany układ komunikacyjny jest najbardziej racjonalny, z korzyścią dla wszystkich stron. Przeprojektowanie drogi i wykorzystanie istniejącego mostka spowoduje uzależnienie Pana ██████████ od sąsiada, natomiast zaprojektowanie drogi po połowie spowoduje, że będzie mógł samodzielnie wydzielić fragment drogi i z niej korzystać. Kolejny 5-metrowy fragment sąsiad może wydzielić w dowolnym momencie i wtedy można się z wymienić udziałami w całej drodze. Następnie doradziła inne spojrzenie na zaproponowany plan jako na możliwość rozwoju terenu.
- Pani Katarzyna Dąbrowska dopowiedziała, że uchwalenie planu miejscowego nie zmusza do zmiany użytkowania terenu. Pomimo zmiany przeznaczenia terenu może on dalej być użytkowany rolniczo. Można też tę możliwość zostawić potomstwu.
- XIV. **Pan** ██████████ wskazał, że działka nr ew. 16 będąca we współwłasności musi być podzielona na 3 braci.
- Pani Anna Nowecka zaproponowała, że należy się spotkać z braćmi i omówić przedłożony projekt, bo rzeczywiście jest tak, że w momencie chęci podziału gruntu musi być on zgodny z planem miejscowym. Wskazała też, że w momencie, kiedy nie ma porozumienia między braćmi to wyjście ze współwłasności może nastąpić na drodze postępowania sądowego.
- Pani Katarzyna Dąbrowska dodała, że właściciele działek mogą też zaproponować swoje rozwiązanie komunikacyjne, przy założeniu, że będzie to 10-metrowa droga i będzie miała wjazd i wyjazd. Wytłumaczyła też, że zmieniają się przepisy prawa. Ma wejść w życie plan ogólny, do którego tereny mieszkaniowe będą wprowadzone na podstawie planu miejscowego. Jeśli w planie miejscowym zostawilibyśmy tereny rolne to teren zostanie rolny w planie ogólnym. Sporządzony plan miejscowy, w którym działki przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową nie wyklucza możliwości rolniczego

użytkowania ziemi i dopuszcza, w miarę potrzeb, zmianę tego użytkowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazując budowlane przeznaczenie musimy wyznaczyć drogę dojazdową do niego.

XV. Pan [REDAKTOWANE] zapytał, kiedy będzie plan?

Pani Katarzyna Dąbrowska wyjaśniła, że jeśli nie będzie dużo uwag to będziemy zatwierdzać plan miejscowy. Jeśli będzie dużo uwag i plan miejscowy będzie wymagał poprawienia, wtedy będzie ponowne wyłożenie.

XVI. Pan [REDAKTOWANE] ponownie wyraził obawy, co do podziału ziemi między braci.

Pani Anna Nowecka wskazała, że może warto byłoby zaangażować geodetę, który zaproponowałby podział działek. Ponownie wskazała, że przy braku porozumienia trzeba będzie wystąpić do sądu o podział majątku.

Pani Katarzyna Dąbrowska po wyrażonej przez Pana [REDAKTOWANE] opinii, że jeśli nie dojdzie do porozumienia z braćmi to zawnioskuje o pozostawienie działki w przeznaczeniu rolnym, zasugerowała, żeby przemyślał to rozwiązanie, gdyż wprowadzenie terenów pod zabudowę jest korzystne również dla niego.

XVII. Pan [REDAKTOWANE] zapytał, kto pokrywa koszty budowy mostka?

Odpowiedziano, że osoby, które będą z niego korzystać.

Pani Katarzyna Dąbrowska dodała, że jego realizacja jest potrzebna, aby można było sprzedać działki.

Pani Anna Nowecka dodała, że plan miejscowy daje możliwości zmiany przeznaczenia, jednak realizacja stoi po stronie właścicieli gruntów.

Następnie do dyskusji dołączył Pan [REDAKTOWANE].

XVIII. Pan [REDAKTOWANE] zapytał o ulicę Jesienną i przejazd przez rzekę. Omówił kwestie własnościowe dróg w rejonie ulicy Jesiennej.

Pani Anna Nowecka wyjaśniła, że w planie miejscowym nie wskazujemy liniami rozgraniczającymi drogi – ulicy Jesiennej.

XIX. Pan [REDAKTOWANE] ponowił zapytanie o koszty budowy mostka.

Prowadzące dyskusję wyraziły obawę, że istniejący do obsługi terenów rolnych przejazd przez rzekę nie będzie odpowiedni dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Pani Anna Nowecka powtórzyła, że należy przeanalizować propozycję planu razem z sąsiadami. Wytłumaczono Panu [REDAKTOWANE] potrzebę zaangażowania w przyszłości geodety do podziału gruntu między braćmi i poproszono o ewentualne złożenie uwag w razie potrzeby. Pan [REDAKTOWANE] wytłumaczył, że drogi muszą być szerokie, żeby można było wprowadzić wodociąg, internat, zaparkować samochód itp. Nie pojawiło się więcej pytań, w związku z czym Pani Anna Nowecka podziękowała zebrany i zakończyła dyskusję.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla wójta;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Żabia Wola, dn. 16.12.2025r.


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJTA GMINY
Żabia Wola

.....
(podpis Wójta)