

ZARZĄDZENIE NR 14/2026
WÓJTA GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 11 lutego 2026 roku

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment
miejscowości Żelechów (Obszar A1-VIII)**

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. Dz. U. z 2024r., poz. 1112 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§1. Uwagi wniesione do wyłożonego w dniach od 1 grudnia 2025 roku do 7 stycznia 2026 roku, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Żelechów (Obszar A1-VIII) z terminem składania uwag do dnia 23 stycznia 2026 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

ZALĄCZNIK NR 1
DO ZARZĄDZENIA NR 14/2026
WÓJTA GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 11 lutego 2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI ŻELECHÓW (OBSZAR A1-VIII)

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.	07.01.2026		<p>Uprzejmie informuję, iż zapoznałam się z projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów (Obszar a1-VIII) tj. obszar ograniczony granicą administracyjną m. Żabia Wola oraz ulicą Puszczę, Bocianów, Chelmońskiego i Mazowieckie Pola wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i tym samym zgłaszam mój sprzeciw jako właścicielka działki o nr 17R/LZ na budowę drogi wewnętrznej 7KDW o szerokości 10m, ujętej w niniejszym planie MPZP.</p> <p>Przedstawiając swój sprzeciw na budowę drogi na terenie mojej nieruchomości, chcę zwrócić uwagę Pani Wójt na kilka ważnych czynników, które moim zdaniem powinny zostać dostarczone przez Gminę w trakcie podejmowaniu decyzji o ostatecznym zatwierdzeniu Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola, obejmujący fragment miejscowości Żelechów obszar A1-VIII o pow. 84,5 ha w obszarze ograniczonym granicą administracyjną m. Żabia Wola oraz ulicą Puszczę Bocianów, Chelmońskiego i Mazowieckie Pola:</p> <p>1. Planowana droga jest działaniem na niekorzyść mieszkańców i w żaden sposób nie broni interesów „osób trzecich”.</p> <p>2. Pani Projektant realizując projekt budowy nowej drogi wewnętrznej 7KDW nie bierze pod uwagę ani dobra obywateli, a wręcz narzuca rozwiązania</p>	17 40/48	Uwzględniona	7	<p>Droga wewnętrzna oznaczona w projekcie planu symbolem 7KDW zostanie przeprojektowana, tak aby nie naruszać granic własności działek nr ew. 17 i 40/48. Jednocześnie na wniosek właścicieli, wyrażony na spotkaniu w Urzędzie Gminy w dniu 6.02.2026 r., przeznaczenie działki nr ew. 17 zostanie zmienione z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny rolne.</p>

	<p>krzywzące większości posiadaczy nieruchomości. A zatem projekt nie został dostosowany przez projektanta do potrzeb mieszkańców.</p> <p>Jako mieszkanka zwracam uwagę na niezasadność wydatkowania środków publicznych na prowadzenie nowej wewnętrznej drogi przez moją nieruchomość.</p> <p>Budowa tej nowej drogi nie jest potrzebna mieszkańcom. Nie przysłuży się ani poprawie przepustowości ruchu, ani bezpieczeństwu, wręcz przeciwnie może spowodować zagrożenie dla ruchu pieszego. Obecnie dojazd do osiedli mieszkalnych, placówek edukacyjnych i innych obiektów jest realizowany przez istniejące już ulice.</p> <p>Jednocześnie nadmieniam, iż realizacja inwestycji wtorew wielu sprzeciwów zgłaszanych wcześniej przez mieszkańców, przy jednoczesnym pominięciu realnych potrzeb zakłada na niegospodarność władz gminnych.</p> <p>Planuję Państwo wybudować nikomu niepotrzebną, nową drogę pod którą konieczne będzie wywłaszczenie gruntów prywatnych, co stanowić będzie ogromny koszt, a także spowoduje negatywne konsekwencje w postaci spadku wartości nieruchomości, a także droga ta będzie generowała zbędny hałas, zapylenie i spaliny dla bezpośredniego sąsiedztwa budynków mieszkalnych przeciwko czemu stanowczo się sprzeciwiam. Budowa nowego pasa drogowego w zaproponowanym kształcie stanowić będzie uciążliwość dla mieszkańców pobliskich osiedli oraz niebezpieczeństwo dla obecnych właścicieli nieruchomości, przez które ma ona przechodzić, a nie wpłynie w żaden sposób na udzielenie ruchu.</p> <p>Jednocześnie, skoro Gmina Żabia Wola dysponuje środkami na realizację takiej przysiętej inwestycji, wnioskuję o poprawę bezpieczeństwa uczestników ruchu ul. Chelmońskiego i innych ulic w gminie, poprzez instalację oświetlenia ulicznego, wykonania dedykowanego utwardzonego kostką betonową, lub nawierzchnią, asfaltową, chodnika oraz poszerzenia ulicy w miejsce istniejącego ciągu pieszego jezdnego (w technologii nawierzchni asfaltowej). Informuję, iż w najnowszym orzecznictwie sądów administracyjnych dostępuje się, że wyznaczanie przez gminy w planach miejscowych dróg wewnętrznych na nieruchomościach prywatnych, realizujących w rzeczywistości cele dróg publicznych stanowi naruszenie prawa, którym jest nadużycie władztwa planistycznego przez naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalności i równości przy wyważeniu interesu indywidualnego i interesu publicznego, co w konsekwencji prowadzi do nieuzasadnionego przyznania na jednostkę skutków realizacji celu publicznego.</p> <p>Zauważam, iż coraz częściej w ostatnich czasie stała się praktyka gmin wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dróg wewnętrznych na nieruchomościach prywatnych. Stanowi to praktykę napiełnowana w orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka już kilkanaście lat temu. Obecnie w planach miejscowych wprost wskazuje się, że wyznaczanie drogi są drogami wewnętrznymi. Co więcej, wyznacza się sieć</p>				
--	---	--	--	--	--

		<p>drog wewnętrznych do obsługi dużych osiedli mieszkaniowych, w tym do obsługi terenów o funkcji usługowej. W ten sposób wykorzystując nieruchomości prywatne konstruuje się system komunikacji dla określonego obszaru. Powoduje to zbudne, pozorne przeświadczenie, że zapis planu dotyczący drogi wewnętrznej przewidzianej na gruntach tylko prywatnych daje prawo do korzystania z nich przez ogół użytkowników, w tym inne osoby niż właściciele drogi wewnętrznej. A tym samym praktyka ta prowadzi do przeliczenia obowiązków gmin na właścicieli gruntów prywatnych, gdyż jak wynika z art. 8 ust. 2 ustawy o drogach publicznych: budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku, do właściciela tego terenu.</p> <p>Informuję, iż wniosek - brak zgody na budowę nowej drogi przez moją nieruchomości oraz przedłużanie drogi istniejącej i budowę zatoczki do zawracania pojazdów złożyłam już w maju 2025 r. do Gminy Zabia Wola pismem z dnia 09.05.2025 r., na które nie otrzymałam odpowiedzi do dnia dzisiejszego.</p>				<p>Dla działki oznaczonej nr ew. 29/14 ustalenia planu miejscowego zostaną zmienione.</p>
2.	15.01.2026	<p>Uwagi do Zmiany MPZP: § 28, p2pkt.b - Powierzchnia biologiczna czynna obecnie min 50% - Zmiana na min 40%</p> <p>Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia: Przeznaczenie terenu handlowo-usługowe.</p> <p>Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy: 10m</p> <p>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.</p>	29/14	Uwzględniona		
3.	23.01.2026	<p>Niniejszym odwołuję się od decyzji Projektu Miejskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zabia Wola, obejmującego fragment miejscowości Zalechów Obszar A1-VIII.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Decyzja jest wadliwa, dlatego powinna być zmieniona, jest ona krzywdząca dla mnie, jako że nie uwzględniła tego, co jest najważniejsze w podziale. W uzasadnieniu mojego odwołania stwierdzam, że przedłużenie numer 40/11 przez moją działkę nie ma sensu, ponieważ droga dojdzie do rzeki, przez którą nie ma przejazdu, a pozwolenie na postawienie mostka musi wydać Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Faktem jest to, że zawiaszczenie mi dużego kawałka działki numer 38/15 na przedłużenie drogi jest nie etyczne, gdyż my nie mamy udziału w pasie 40/11 a ona jest wyłączną własnością sąsiadów. Dojazd do działki 38/15 mamy od naszej prywatnej drogi o numer 38/13.</p> <p>W obecnej chwili działka numer 16 ma być podzielona i zniesienie współwłasności, wytyczenie drogi wewnętrznej z możliwością zawrócenia.</p> <p>Dlatego nie wyrażamy zgody na połączenie nr 38/13 z nr 40/11 i wytyczenie drogi przełotowej oraz zabranie mi dużego pasa ziemi pod tą inwestycje.</p>	16 38/15	Uwzględniona		<p>Droga oznaczona symbolem 7KDW zostanie przeprojektowana, zgodnie z przedłożonym w odrębnej korespondencji wspólnym projektem podziału nieruchomości nr ew. 16.</p>

4.	23.01.2026	<p>W związku z powyższym czekam na ponowne i pozytywne rozpatrzenie sprawy.</p> <p>Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek nr 9 i 10 z terenu upraw rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej (odrobinie). Jako właściciel gruntów przeszedłem na emeryturę i nie posiadam możliwości ani zasobów do dalszego prowadzenia upraw. Utrzymywanie rolniczego charakteru działek, w tej sytuacji jest nieuzasadnione ekonomicznie. Projekt planu zakłada zajęcie pasów o szerokości 7m z działek nr 9 i 10 pod poszerzenie drogi publicznej. Deklaruję, że w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku o odrobinie, nie będę wnosił sprzeciwu wobec planowanego zajęcia części nieruchomości na cele drogowe. W odniesieniu do działki nr 31/12, informując o trwającym procesie podziału (w załączeniu wstępna mapa), co dodatkowo potwierdza zamiar zmiany sposobu użytkowania gruntów na cele nierolnicze.</p>	9 10	Uwzględniona w części		<p>Fragment działek nr ew. 9 i 10 od strony ulicy Ziółowej zostanie zmieniony z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostały fragment działek pozostanie w przeznaczeniu rolnym.</p>
----	------------	---	---------	------------------------------	--	--



WÓJT G M I N Y
Zabia Wola
Marta Kosiłowicz