

ZARZĄDZENIE NR 26/2026
WÓJTA GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 19 marca 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-IV)**

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 26 stycznia 2026 roku do 16 lutego 2026 roku, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Żelechów (Obszar A1-IV) z terminem składnia uwag do dnia 3 marca 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

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO ZARZĄDZENIA NR 26/2026
WÓJTA GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 19 marca 2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOSCI ZELECHÓW (OBSZAR A1-IV)**

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.	13.02.2026		<p>Wniosek o wydanie zezwolenia zmiany przeznaczenia terenów leśnych</p> <p>W związku z prowadzoną procedurą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola, niniejszym składam uwagę dotyczącą działki nr 647, położonej na terenie Gminy Żabia Wola (dalej jako: „nieruchomość”), wnosząc o zmianę jej przeznaczenia z terenu leśnego na teren leśny z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu funkcji leśnej jako dominującej. Obręb: 0040 Żelechów</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Wnioskodawca jest jedynym właścicielem Nieruchomości, który to dąży do możliwości korzystania z przedmiotowej działki zgodnie z jej faktycznym przeznaczeniem oraz uregulowaniem jej sytuacji prawnej. Zmiana przeznaczenia działki pozwoli mu na jej zabudowę oraz odpowiednią pielęgnację pozostałego obszaru leśnego.</p> <p>Należy wskazać, że Wnioskodawca nie zaprzecza, że przedmiotowy grunt stanowi działkę leśną. Niemniej w jego przekonaniu nie istnieją przesłanki, dla których przedmiotowa działka nie mogłaby zostać zabudowana w części,</p>	647	uwaga uwzględniona	Nieuwzględniona	Z uwagi na niezgodność przeznaczenia wskazanego w treści uwagi tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (przeznaczenie działki w Studium - obszary lasów), uwaga nie może być uwzględniona.

	<p>która nie nadaje się do prowadzenia gospodarki leśnej. Po pierwsze należy stwierdzić, iż Nieruchomość nie stanowi zwartego obszaru leśnego, większość terenu znajdującego się w sąsiedztwie przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową, i co najważniejsze to obszar położony wśród terenów zainwestowanych, częściowo już zabudowanych bądź z prawem do zabudowy, pozostałe zaś grunty leśne to niewielkie fragmenty - co skłania do stwierdzenia, że zmiana przeznaczenia gruntu nie spowoduje istotnych strat dla leśnictwa, a pozwoli na zaspokojenie potrzeb mieszkańców.</p> <p>Działka nr 647 położona na terenie Gminy Żabia Wola znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar ten ma charakter osadniczy i podlega sukcesywnym przekształceniom w kierunku funkcji mieszkaniowej. Utrzymywanie dla przedmiotowej nieruchomości bezwzględnego zakazu zabudowy prowadzi do powstania nieuzasadnionej enklawy planistycznej, niespójnej z otaczającą strukturą przetrzeźnia.</p> <p>Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy jednoczesnym zachowaniu funkcji leśnej jako dominującej nie spowoduje rozproszenia zabudowy ani naruszenia ładu przestrzennego. Przeciwnie - umożliwi uporządkowanie struktury funkcjonalnej terenu oraz racjonalne donknięcie istniejącej zabudowy. Planowanie przestrzenne powinno uwzględniać rzeczywisty stan zagospodarowania oraz kierunki rozwoju danego obszaru, a nie utrzymywać rozwiązania, które pozostają w sprzeczności z faktycznym charakterem otoczenia.</p> <p>Przedmiotowy teren nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody, nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000 ani innych obszarów wymagających szczególnej ochrony. Brak jest zatem przesłanek środowiskowych uzasadniających utrzymanie całkowitego zakazu zabudowy. Zabudowa jednorodzinna ma charakter nieuciążliwy i może zostać zrealizowana z zachowaniem wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejącego drzewostanu. Parametry zabudowy mogą zostać ograniczone w sposób gwarantujący zachowanie leśnego charakteru terenu (np. niska intensywność zabudowy, ograniczona wysokość, minimalna powierzchnia biologicznie czynna).</p> <p>Należy również podkreślić, że całkowicie wyłączenie możliwości zabudowy w sytuacji braku obiektywnych przesłanek środowiskowych lub infrastrukturalnych stanowi daleko idącą ingerencję w prawo własności. Zgodnie z zasadą proporcjonalności, ograniczenia prawa własności powinny</p>				
--	--	--	--	--	--

		<p>być adekwatne do chronionego interesu publicznego. W niniejszym przypadku brak jest wyraźnego interesu publicznego, który uzasadniałby utrzymanie bezwzględnie zakazu zabudowy, zwłaszcza w kontekście istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie.</p> <p>Dopuszczenie zabudowy na działce nr 647 nie będzie generować nadmiernych kosztów infrastrukturalnych po stronie gminy, a jednocześnie przyczyni się do zwiększenia wpływów z podatku od nieruchomości oraz do uporządkowanego i kontrolowanego rozwoju przestrzennego.</p> <p>W świetle powyższego utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu jako wyłączenie leśnego pozostaje rozwiązaniem nieproporcjonalnym, niespójnym z ocenieniem oraz niezasadionym z punktu widzeniaładu przestrzennego i zasad racjonalnego gospodarowania przestrzenią.</p> <p>Wnoszę zatem o uwzględnienie niniejszej uwagi i wprowadzenie do projektu planu zapisów dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce nr 647, przy zachowaniu odpowiednich parametrów chroniących walory przyrodnicze terenu.</p> <p>Jednocześnie zmiana przeznaczenia przedmiotowej działki zgodnie z prośbą zawartą we wniosku będzie zgodna z polityką estetycznego i racjonalnego gospodarowania gminy.</p> <p>Mając powyższe na względzie wnioskuję o przedmiotową zmianę i pozytywnie rozpatrzenie wniosku na rzecz Wnioskodawcy.</p> <p>Na podstawie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688), art. 39 oraz 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) oraz Uchwały Nr 44/XXXVIII/2018 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Zalechów z wyłączeniem Obszaru 1D-2, zmienionej kolejno Uchwałą Nr 80/XL/2021 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 czerwca 2021 r. oraz Uchwałą Nr 79/LXX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2023 r.</p>	672/7	Uwzględniona	<p>Działki oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 4ZL zostaną wyodrębnione do odrębnej procedury planistycznej, w ramach której przygotowany zostanie ponowny wniosek do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.</p>
2.	13.02.2026				

		<p>Nie zgadzam się z proponowanym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Zalechow Obszar A1-IV tj. obszar ograniczony ulicą Piaskową, Kościelną, Krakowiąską, Zaczyną, oraz rzeką Utrala wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r.</p> <p>Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688) oraz stosownie do przepisów art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), wnoszę swoje uwagi dotyczące działki nr 672/7 (powierzchnia 0,3750 ha). Po wejściu w/w planu w życie wspomniana działka zmieni swój status z działki rolnej (sygnbol w planie R), na leśną (sygnbol w planie ZL) co w świetle jej późniejszego użytkowania z punktu widzenia właściciela/osoby fizycznej ogranicza jego suwerenność.</p> <p>Ponadto zniżana statusu na działkę leśną znacznie obniży wartość gruntu i skutecznie blokuje możliwości zagospodarowania terenu.</p> <p>Chciałabym podkreślić, że Mazowiecka Izba Rolnicza pismem znak: MIR/W-P-124/816/2025, pozytywnie zaopiniowała ornawianą zmianę gruntów leśnych na cele nieleśne. W opinii również podkreślono, iż wskaźniki i parametry przyjęte do opracowywanego planu przyczynią się do utrzymania walorów środowiskowych w tym terenie oraz racjonalnego ukształtowania struktury przestrzennej w miejscowości.</p> <p>We wnioskach składanych przeze mnie do Urzędu Gminy Żabia Wola o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest również uwzględniony cel ochrony istniejącego drzewostanu i zachowanie charakteru leśnego terenów rekreacyjnych zachowując 65% udziału powierzchni biologicznej czynnej i 15% powierzchni pod zabudowę.</p> <p>Na podstawie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688), art. 39 oraz 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku</p>				<p>Działki oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 4ZL zostaną wyodrębnione do odrębnej procedury planistycznej, w ramach której przygotowany zostanie ponowny wniosek do Marszałka</p>
3.	16.02.2026		672/9	Uwzględniona		

		<p>jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) oraz Uchwały Nr 44/XXXVIII/2018 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie przysiępienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Żelechów z wyłączeniem Obszaru 1D-2, zmienionej kolejno Uchwałą Nr 80/XL/2021 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 czerwca 2021 r. oraz Uchwałą Nr 79/LXX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2023 r.</p> <p>Nie zgadzam się z proponowanym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów - Obszar A1-IV tj. obszar ograniczony ulicą Piaskową, Kościelną, Krakowińską, Zaciszną oraz rzeką Utrala wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r.</p> <p>Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688) oraz stosownie do przepisów art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), wnoszę swoje uwagi dotyczące działki nr. 672/9. Po wejściu w/w planu w życie wspomniana działka zmieni swój status z działki rolnej (symbol w planie R), na leśną (symbol w planie ZL) co w świetle jej późniejszego użytkowania z punktu widzenia właściciela/osoby fizycznej ogranicza jego suwerenność.</p> <p>Ponadto zniżona statusu na działkę leśną znacznie obniży wartość gruntu i skutecznie blokuje możliwości zagospodarowania terenu.</p> <p>We wnioskach składanych przeze mnie do Urzędu Gminy Żabia Wola o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest również uwzględniony cel ochrony istniejącego drzewostanu i zachowanie charakteru leśnego terenów rekreacyjnych zachowując 65% udziału powierzchni biologicznej czynnej i 15% powierzchni pod zabudowę.</p> <p>Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę uwagę do projektu planu w zakresie ustaleń dla terenów oznaczonych symbolen 1MN/ZR – 9MN/ZR,</p>	<p>817 Tereny 1MN/ZR- 9MN/ZR</p>	<p>Uwzględniona</p>		<p>Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.</p> <p>Parametr maksymalnej powierzchni zabudowy zostanie zwiększony do 25%, przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej 60%.</p>
<p>4.</p>	<p>18.02.2026 Uzupelniony: 24.02.2026</p>					


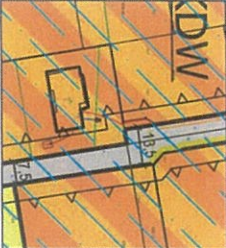
	<p>ze szczególnym uwzględnieniem działki o pełnym identyfikatorze ewidencyjnym: 140506_2.0040.817, której jestem właścicielem.</p> <p>Wnoszę o zmianę parametru maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN/ZR (określonego w rozdziale dotyczącym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy) z proponowanego poziomu 20% na co najmniej 30%.</p> <p>Swoją uwagę motywuję następującymi argumentami:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dotychczasowe wytyczne dla tego terenu, mimo jego kwalifikacji jako teren zabudowy rekreacyjnej, przewidywały minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 70%, co dawalo inwestorowi margines 30% na zabudowę i ulwardzenia. W obecnym projekcie, mimo wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jako podstawowej, drastycznie redukuje się wskaźnik samej zabudowy do zaledwie 20%. Taka zmiana znacząco ogranicza potencjał inwestycyjny działki nr 140506_2.0040.817 w stosunku do warunków, na podstawie których była ona nabywana. 2. Działki w tej okolicy, w tym moja o numerze 817, posiadają powierzchnię ok. 1000m². Przy wskaźniku 20%, maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy wynosi zaledwie 200m². Limit ten musi pomieścić nie tylko budynek mieszkalny, ale także budynek gospodarczy i garażowe. W praktyce uniemożliwia to realizację funkcjonalnego i kompletnego zagospodarowania terenu. Restrykcyjny wskaźnik 20% wymusza na inwestorach budowę domów piętrowych lub z poddaszem użytkowym eliminując możliwość zabudowy parterowej. 3. Tak drastyczne obniżenie parametrów zabudowy bezpośrednio przyczyni się do obniżenia wartości rynkowej działki. <p>W związku z powyższym, proszę o uwzględnienie niniejszej uwagi.</p> <p><u>Uwaga z dn. 24.02.2026</u></p> <p>Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę uwagę do projektu planu w zakresie ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem 1MN/ZR – 9MN/ZR,</p>				
--	--	--	--	--	--



	<p>ze szczególnym uwzględnieniem działki o pełnym identyfikatorze ewidencyjnym: 140506_2.0040.817, której jestem właścicielem.</p> <p>Wnoszę o zmianę parametru maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN/ZR (określonego w rozdziale dotyczącym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy) z proponowanego poziomu 20% na co najmniej 25%.</p> <p>W nawiązaniu do uwagi złożonej w dniu 18.02.2026 r., niniejszym dokonuję korekty wnioskowanego parametru maksymalnej powierzchni zabudowy (wnioskuję o ustalenie tego parametru na poziomie 25% zamiast pierwotnie proponowanego 30%).</p> <p>Swoją uwagę motywuję następującymi argumentami:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dotychczasowe wytyczne dla tego terenu, mimo jego kwalifikacji jako teren zabudowy rekreacyjnej, przewidywały minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 70%, co dawalo inwestorowi margines 30% na zabudowę i utwardzenia. W obecnym projekcie, mimo wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jako podstawowej, drastycznie redukuje się wskaźnik samej zabudowy do zaledwie 20%. Taka zmiana znacząco ogranicza potencjał inwestycyjny działki nr 140506_2.0040.817 w stosunku do warunków, na podstawie których była ona nabywana. 2. Działki w tej okolicy, w tym moja o numerze 817, posiadają powierzchnię ok. 1000m². Przy wskaźniku 20%, maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy wynosi zaledwie 200m². Limit ten musi pomieścić nie tylko budynek mieszkalny, ale także budynki gospodarcze i garażowe. W praktyce uniemożliwia to realizację funkcjonalnego i kompletnego zagospodarowania terenu. Restrykcyjny wskaźnik 20% wymusza na inwestorach budowę domów piętrowych lub z poddaszem użytkowym eliminując możliwość zabudowy parterowej. 3. Tak drastyczne obniżenie parametrów zabudowy bezpośrednio przyczyni się do obniżenia wartości rynkowej działki. <p>W związku z powyższym, proszę o uwzględnienie niniejszej uwagi.</p>				
--	---	--	--	--	--

5.	18.02.2026	<p>Zwracamy się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie w obowiązującym lub procedowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wniosku dotyczącego zmiany przeznaczenia części gruntów leśnych położonych na działkach nr 672/7; 672/8; 672/9; 672/10, przy ul. Zacisznej w miejscowości Żelechów, gmina Żabia Wola.</p> <p>Wnioskujemy o zmianę przeznaczenia ok. 15% powierzchni każdej z wskazanych działek (ze szczególnym uwzględnieniem działki nr 672/8), obecnie oznaczonych jako tereny leśne, na teren zabudowy leśnikowo-rekreacyjnej. Pozostała część działek pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu leśnym.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> Zgodność z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 1 ust. 2 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie polityki przestrzennej gminy powinno uwzględniać m.in.: <ul style="list-style-type: none"> -ład przestrzenny, -zrównoważony rozwój, -ekonomiczne aspekty zagospodarowania przestrzennego, -potrzeby społeczne, w tym potrzeby rekreacyjne mieszkańców. <p>Przeznaczenie jedynie ok. 15% powierzchni działek pod zabudowę rekreacyjno - leśnikową stanowi rozwiązanie proporcjonalne i zgodne z powyższymi zasadami, umożliwiając racjonalne zagospodarowanie terenu bez naruszania ładu przestrzennego.</p> <ol style="list-style-type: none"> Ochrona środowiska i minimalizacja ingerencji w teren. Zabudowa rekreacyjno-leśnikowa, w przeciwieństwie do mieszkaniowej stałej, charakteryzuje się: <ul style="list-style-type: none"> -sezonowym sposobem użytkowania, - niską intensywnością zabudowy, -ograniczoną emisją hałasu, zanieczyszczeń oraz ścieków. <p>W rezultacie wpływ na środowisko naturalne pozostaje niewielki i odwracalny, co jest zgodne z zasadą prewencji i przezorności wynikającą z przepisów prawa ochrony środowiska.</p> <ol style="list-style-type: none"> Zachowanie biologicznie czynnej powierzchni. <p>Przeznaczenie większej części działek na tereny niezabudowane umożliwi utrzymanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, co:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sprzyja retencji wód opadawych 	672/7 672/8 672/9 672/10	Uwzględniona	<p>Działki oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 4ZL zostaną wyodrębnione do odrębnej procedury planistycznej, w ramach której przygotowany zostanie ponowny wniosek do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.</p>
----	------------	--	-----------------------------------	--------------	---

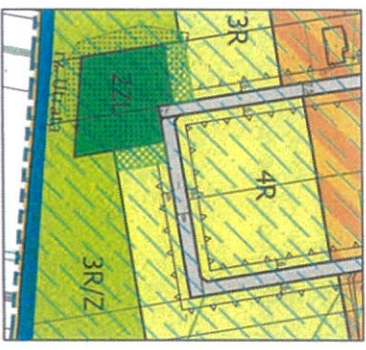
	<p>- ogranicza ryzyko lokalnych podtopień, - pozwala na zachowanie naturalnych funkcji gleby i zieleni, - umożliwia niezakłóconą migrację zwierząt. Takie rozwiązanie jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej państwa oraz grun, promującymi ochronę zasobów środowiska i działania adaptacyjne do zmian klimatu.</p> <p>4. Brak istotnego oddziaływania na obszary chronione. Planowana funkcja rekreacyjno-leśniskowa, realizowana w ograniczonym zakresie, nie powoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ocenach oddziaływania na środowisko, w szczególności: - nie wymaga realizacji przedsięwzięć mogących znacząco wpłynąć na środowisko, - nie narusza celów ochrony obszarów chronionych, jeżeli takie występują w otoczeniu. Pragniemy jednocześnie zaznaczyć, że grunty objęte wnioskiem nie znajdują się w obrębie obszaru Natura 2000. Nie posiadają również statusu lasu ochronnego ani nie stanowią własności Skarbu Państwa;</p> <p>5. Zasada proporcjonalności i ochrona prawa własności. Zgodnie z art. 21 i 64 Konstytucji RP prawo własności podlega ochronie prawnej, a jego ograniczenia mogą być wprowadzane wyłącznie w sposób proporcjonalny oraz uzasadniony interesem publicznym. Umżliwienie realizacji zabudowy rekreacyjno-leśniskowej na części działek stanowi wyważenie interesu publicznego i interesu właściciela nieruchomości, bez nadmiernego ograniczania sposobu korzystania z prawa własności;</p> <p>6. Zgodność z dotychczasowym i potencjalnym sposobem użytkowania terenu. Zabudowa rekreacyjna pełni funkcję pośrednią pomiędzy terenami otwartymi a zabudową mieszkaniową, co pozwala na: - zachowanie ładu i harmonii przestrzennej, - prowadzenie stopniowego i kontrolowanego zagospodarowania terenu, - ograniczenie presji inwestycyjnej na dalszą urbanizację obszarów sąsiednich.</p> <p>Nadmieniamy również, że wnioskowany areal stanowi własność prywatną. Ze względu na jego położenie oraz otoczenie terenami rekreacyjnymi i mieszkaniowymi, a także istniejące uzbrojenie, jako właściciele od wielu lat zabiegamy o dopuszczenie możliwości ekstensywnej zabudowy działki nr 672/8. Wnioski nasze w tej sprawie wpływają do <u>tulejszego Urzędu</u> od 2017</p>				
--	---	--	--	--	--

	<p>roku. Mając na uwadze powyższe, przeznaczenie tego terenu pod bardzo ograniczoną zabudowę należy uznać za rozwiązanie uzasadnione ekonomicznie, stanowiące kompromis między potrzebami społecznymi a zasadami ochrony środowiska przyrodniczego.</p> <p>Uwzględniając zawarte w piśmie argumenty uprzejmie prosimy o pozytywne rozpatrzenie wniosku i uwzględnienie proponowanej zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego</p>				
6.	<p>19.02.2026</p> <p>Na podstawie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688), art. 39 oraz 64 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) oraz Uchwały Nr 44/XXXVIII/2018 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Żelechów z wyłączeniem Obszaru 1D-2, zmiennej kolejno Uchwałą Nr 80/XL/2021 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 czerwca 2021 r. oraz Uchwałą Nr 79LXXX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2023 r.</p> <p>Nie zgadzam się z proponowanym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów Obszar A1-IV tj. obszar ograniczony ulicą Piaskową, Kościelną, Krakowiąską, Zaciszną oraz rzeką Utrata wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r.</p> <p>Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688) oraz stosownie do przepisów art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), wnoszę swoje uwagi dotyczące działki nr. 672/10 (powierzchnia 0,3944 ha). Po wejściu w/w planu w życie wspomniana działka zmieni swój status z działki rolnej (symbol w planie R), na leśną (symbol w planie ZL), co w świetle jej późniejszego użytkowania z punktu widzenia właściciela/osoby fizycznej ogranicza jego suwerenność.</p>	672/10	Uwzględniona		<p>Działki oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 4ZL zostaną wyodrębnione do odrębnej procedury planistycznej, w ramach której przygotowany zostanie ponowny wniosek do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.</p>

	<p>Ponadto zmiana statusu na działkę leśną znacznie obniży wartość gruntu i skutecznie blokuje możliwości zagospodarowania terenu.</p> <p>We wnioskach składanych przeze mnie do Urzędu Gminy Żabia Wola o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest również uwzględniony cel ochrony istniejącego drzewostanu i zachowanie charakteru leśnego terenów rekreacyjnych zachowując 65% udziału powierzchni biologicznej czynnej i 15% powierzchni pod zabudowę.</p> <p>W związku z wykożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Żelechów – obszar A1-IV o pow. około 50 ha, w obszarze ograniczonym ulicą Piaskową, Kościelną, Krakowińską, Zadziszną oraz rzeką Utrąką, niniejszym wnoszę następujące uwagi:</p>	637/10	Uwzględniona	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie poprawiony we wskazanym zakresie.
7.	<p>23.02.2026</p> <p>1. Zmiana kształtu zakończenia ulicy Gościńskiej Zwracam się z prośbą o wyjaśnienie, dlaczego zakończenie ulicy Gościńskiej, które we wcześniejszej wersji projektu było symetrycznym sięgaczem (Rys. 1), zostało pomniejszone w aktualnej wersji planu (Rys. 2).</p>  <p>Rys. 1. Wczesniejszy kształt sięgacza</p>  <p>Rys. 2. Aktualna wersja sięgacza</p> <p>Pragnę zaznaczyć, że w usuniętej części sięgacza znajdują się przyłącza gazowe oraz elektryczne. Zmiana ta może powodować komplikacje infrastrukturalne oraz potencjalne problemy eksploatacyjne i formalnoprawne w przyszłości. W związku z powyższym zwracam się z uprzejmą prośbą o przywrócenie sięgacza do jego pierwotnego, symetrycznego kształtu.</p> <p>2. Droga przecinająca działkę nr ewid. 637/10 Zwracam się z prośbą o wyjaśnienie, dlaczego w „Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola</p>	637/10	Uwzględniona	Przez działkę nr ewid. 637/10 nie jest projektowana droga. Rysunek nr 4 przedstawia aktualny rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania

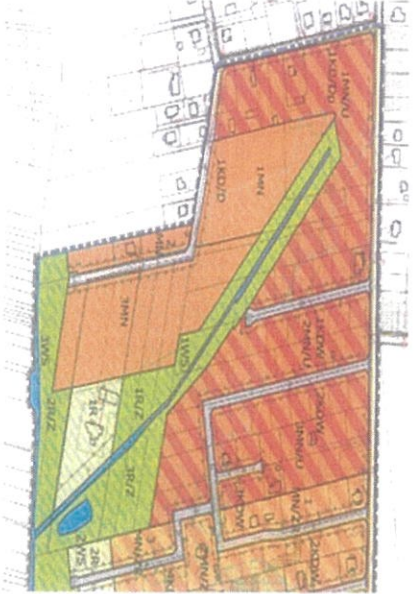
	<p>obejmującego miejscowość Żelechów z wyłączeniem obszaru 1D-2" nadal widnieje droga przecinająca moją działkę o numerze ewidencyjnym 637/10 (Rys. 3), podczas gdy w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Żelechów – obszar A1-IV – droga ta nie występuje (Rys. 4).</p> <p>Rozbieżność ta budzi istotne wątpliwości interpretacyjne i może rodzić niepewność co do faktycznych ustaleń planu.</p> <p>W związku z powyższym proszę o jednoznaczne potwierdzenie, że droga przecinająca działkę nr 637/10 została definitywnie usunięta z projektu planu miejscowego i nie będzie stanowiła jego ustalenia.</p>		<p>Nieuwzględniona</p>	<p>przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach 26.01.2026 r. – 16.02.2026 r.</p> <p>Rysunek nr 3 obrazuje projekt przedmiotowego planu, który wyłożony był do publicznego wglądu w 2022 roku. Do tego projektu przygotowana była Prognoza oddziaływania na środowisko, która w swojej treści odnoszącej się do uwarunkowań środowiskowych nie uległa zmianie, dlatego nie była poprawiana.</p>
<p>3. Wniosek o usunięcie drogi łączącej ul. Gościńną z ul. Na Górze</p> <p>Wnoszę o usunięcie drogi łączącej ulicę Gościńną z ulicą Na Górze (Rys. 5) oraz o zakończenie obu ulic wyłączone siegaczami.</p> <p>Połączenie drogowe nie jest niezbędne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej, dlatego jego likwidacja nie spowoduje braku dostępu do żądanej z działek budowlanych.</p>	 <p>Rys. 3. Droga przecinająca działkę 637/10</p>  <p>Rys. 4. Brak drogi przecinającej działkę 637/10</p>		<p>Połączenie obydwu dróg jest niezbędne dla obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną, lub zabudowę rekreacyjną oraz zabudowę siedliskową. Droga została zaprojektowana po granicy własności działki 638/29. Projekt planu miejscowego nie wprowadza w związku z tym, nowych ciągów komunikacyjnych a jedynie honoruje te, które zostały wyznaczone przez właścicieli działek. Droga pozostanie własnością osób fizycznych.</p>	


	<p>Jednocześnie omawiana droga przecina teren położony w bezpośredniej bliskości rzeki Utrata, który charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Realizacja drogi oraz wynikający z niej wzrost natężenia ruchu samochodowego mogą:</p> <ul style="list-style-type: none"> - negatywnie wpłynąć na lokalny ekosystem, w tym siedliska zwierząt bytujących w dolinie rzeki; - zwiększyć poziom hałasu i zanieczyszczeń powietrza w obszarze o dołychczas spokojnym, naturalnym charakterze; - zaburzyć istniejącą panoramę terenów łąkowych oraz walory estetyczne tej części miejscowości; - pogorszyć relację wód opadowych oraz naturalne warunki infiltracji gruntu w obszarze doliny rzecznej; - zwiększyć presję urbanizacyjną na tereny o szczególnych walorach krajobrazowych, stanowiące istotny element lokalnego krajobrazu i przestrzeni rekreacyjnej mieszkańców; - doprowadzić do fragmentacji siedlisk oraz przerwania lokalnych korytarzy ekologicznych, stanowiących trasę przemieszczania się dzięki zwierzyny, co może skutkować zaburzeniem równowagi ekosystemu; - pogorszyć komfort życia mieszkańców poprzez zwiększenie natężenia ruchu, hałasu oraz emisji spalin. <p>Z uwagi na powyższe argumenty wnoszę o rezygnację z połączenia drogowego oraz utrzymanie obecnego, spokojnego charakteru tej części miejscowości.</p> <p>Mając na uwadze ład przestrzenny, ochronę środowiska naturalnego oraz interes mieszkańców, uprzejmie proszę o pozytywne rozpatrzenie przedmiotowych uwag.</p>	
--	---	--



Rys 5. Droga łącząca ul. Gościńną z ul. Na Górze

8	23.02.2026				<p>Na podstawie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688), art. 39 oraz 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) oraz Uchwały Nr 44/XXXVIII/2018 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Woia obejmującego miejscowość Żelechów z wyłączeniem Obszaru 1D-2, zmienionej kolejno Uchwałą Nr 80/XL/2021 Rady Gminy Żabia Woia z dnia 30 czerwca 2021 r. oraz Uchwałą Nr 79/LXXI/2023 Rady Gminy Żabia Woia z dnia 27 września 2023 r.</p> <p>Nie zgadzam się z proponowanym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Woia obejmującego fragment miejscowości Żelechów Obszar A1-IV tj. obszar ograniczony ulicą Piaskową, Kościelną, Krakowiańską, Zaciszną oraz rzeką Utrata wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r.</p> <p>Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688) oraz stosownie do przepisów art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), wnoszę o włączenie działki nr. 67Z/7 (powierzchnia 0,3750 ha) z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Woia obejmującego miejscowość Żelechów z wyłączeniem Obszaru 1D-2.</p> <p>Uzasadnienie: Po wejściu w/w planu w życie wspomniana działka zmieni swój status z działki rolnej (symbol w planie R), na leśną (symbol w planie ZL) co w świetle jej późniejszego użytkowania z punktu widzenia właściciela osoby fizycznej ogranicza jego suwerenność. Swoją decyzję argumentuje następująco: - spadek wartości nieruchomości</p>	67Z/7	Uwzględniona		<p>Działki oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 4ZL zostaną wyodrębnione do odrębnej procedury planistycznej, w ramach której przygotowany zostanie ponowny wniosek do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.</p>
---	------------	--	--	--	--	-------	--------------	--	---

		<p>- brakiem możliwości zagospodarowania terenu, mimo że działka posiada dostęp do drogi publicznej; dostęp do mediów jak również znajduje się w sąsiedztwie domów co może stanowić kontynuację planowania zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.</p>			
9.	23.02.2026	<p>W nawiązaniu do ogłoszenia składam następujące uwagi do projektu planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ograniczenie funkcji usługowej jedynie do pierwszej linii zabudowy ul. Krakowińskiej od ul. Kościelnej do wysokości ul. Karolkowej oraz ul. Kościelnej do ul. Krakowińskiej; Zamieniając w projekcie planu funkcję MN/U na MN/ZR na pozostałym terenie (przeznaczonym obecnie w całości pod funkcję MN/U)  <p>Tak duża powierzchnia przeznaczona pod funkcję MN/U może skutkować w przyszłości kumulacją na tym terenie zakładów usługowych, których uciążliwość dla okolicznych mieszkańców będzie zdecydowanie wyższa niż zabudowy o funkcji MN/ZR (skumulowane sąsiedztwo wielu zakładów usługowych ma zupełnie inny charakter niż sąsiedztwo kształtowane funkcją MN/ZR). Proponowana w planie zbyt duża powierzchnia o funkcji MN/U będzie miała także niekorzystny wpływ na wartość pozostałych działek znajdujących się na tym terenie (spadek wartości).</p> <p>2. Pozostawienie bez zamiany funkcji R na MN/ZR dla terenu znajdującego na południe od ul. Krakowińskiej, na wschód od ul. Kościelnej i na zachód od ul. Zacisznej, w części zbilżonej do rzeki Ultray.</p>		<p>Neuwzględniona</p>	<p>Projekt MPZP uwzględnia ustalenia obowiązującego MPZP w zakresie przeznaczenia działek położonych wzdłuż ulicy Krakowińskiej i ulicy Kościelnej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Ograniczając zabudowę tylko do mieszkalnej jednorodzinnej Gmina naraża się na roszczenia odszkodowawcze z tytułu obniżenia wartości gruntu.</p> <p>Plan dopuszcza lokalizację usług nieuczciwych i wyklucza przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. W świetle tych zapisów uciążliwość usług nie powinna wpływać na życie mieszkańców. Dopuszczenie usług wzdłuż dróg gminnych daje możliwość rozwoju drobnej przedsiębiorczości, która niezbędna jest do obsługi nowych osiedli mieszkalnych.</p> <p>Z racji powyższego pozostawienie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej jest racjonalne i nie może ulec zmianie.</p> <p>Neuwzględniona</p> <p>Analiza projektu MPZP w zakresie zmiany przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej prowadzi do wniosku, że projekt planu zakłada nieznaczny wzrost nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Projekt planu opracowany był</p>

			<p>w oparciu o wnioski mieszkańców. Zakłada zrównoważony rozwój terenu poprzez niewielkie rozszerzenie terenów pod zabudowę (w celu umożliwienia posiadania budynku właścicielowi wydzielonej już działki ewidencyjnej) oraz powiększenie strefy bez prawa zabudowy wzdłuż rzeki Utrata.</p>
10.	<p>24.02.2026</p>	<p>815</p>	<p>1. PRZEDMIOT UWAGI Kwestionując projektowany zapis ograniczający maksymalną powierzchnię</p>
	<p>Przygotowane przez Urząd Gminy projekty planów obejmujące tereny wsi Żelechów zakładają w znacznej mierze ograniczenie funkcji R na korzyść funkcji MN, MN.ZR, MN.U. Należy przeanalizować, czy w każdym przypadku ograniczanie terenów o bardziej ekologicznym charakterze (R, R/Z, ZL, R/Z/ZZ, ZL/ZZ) jest uzasadnione interesem ogółu mieszkańców. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Żabia Wola nakłada na władze publiczne prowadzenie czynności mających na celu zapewnienie ochrony środowiska, więc to na nich spoczywa zasadniczy obowiązek wykonywania zadań z tego zakresu oraz odpowiedzialność za jakość życia mieszkańców. Wazna jest także współpraca, pomiędzy władzami lokalnymi, a mieszkańcami danego obszaru.</p> <p>Teren znajdujący się na południe od ul. Krakowińskiej, na wschód od ul. Kościelnej i na zachód od ul. Zacisznej, w części zbliżonej do rzeki Utraty (oba brzegi), jest terenem o wyjątkowym charakterze środowiskowym. Jest miejscem bytowania wielu gatunków zwierząt (w tym płacztwa wodnego, także z gatunków chronionych) i jako taki powinien być objęty przez lokalne władze ochroną, zakładającą min. ograniczenie funkcji MN. Przy dalszym dynamicznym rozwoju terenów wsi Żelechów, charakteryzującym się gęstą zabudową (np. centrum wsi za myjnią, zabudowa dwulokalowa na małych działkach) może się okazać, że teren znajdujący się na południe od ul. Krakowińskiej, na wschód od ul. Kościelnej i na zachód od ul. Zacisznej, w części zbliżonej do rzeki Utraty (oba brzegi) pozostanie ostatnim tak przyrodniczo różnorodnym a przez to wartościowym i wartym ochrony. Mając na uwadze powyższe, zwracam się z wnioskami o uwzględnienie ww. uwag w analizowanym projekcie planu</p> <p>Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w nawiązaniu do Ogłoszenia Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 14 stycznia 2026r, wnoszę uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Słubica B i Żelechów (obszary A1-IV i A1-VII).</p>		

	<p>zabudowy działki z dotychczasowych 30% do 20%. Wnoszę o utrzymanie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 30%.</p> <p>II. UZASADNIENIE</p> <p>1. Naruszenie interesu prawnego: Proponowana zmiana drastycznie ogranicza moje prawo do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym potencjałem inwestycyjnym. Redukcja dopuszczalnej zabudowy o 1/3 jest ingerencją nieproporcjonalną i naruszającą prawo własności.</p> <p>2. Utrata wartości nieruchomości: Zmiana wskaźnika z 30% na 20% powoduje realny i znaczny spadek wartości rynkowej działki. Nieruchomość o mniejszym potencjale zabudowy staje się mniej atrakcyjna rynkowo, co stanowi bezpośrednią szkodę w moim majątku.</p> <p>3. Nierówność w planowaniu: W sąsiedztwie istnieją już budynki zrealizowane przy wskaźniku 30%. Wprowadzenie rygorystycznego ograniczenia tylko dla wybranych obszarów narusza zasadę sprawiedliwości społecznej i ładu przestrzennego.</p> <p>III. INFORMACJA O DALSZYCH KROKACH PRAWNYCH</p> <p>W przypadku nieuwzględnienia niniejszej uwagi i uchwalenia planu w obecnym brzmieniu, informuję, iż podejmę wraz z innymi mieszkańcami następujące kroki:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Roszczenia odszkodowawcze: Na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpię przeciwko Gminie Żabia Wola z powództwem o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości lub żądaniem jej wykupu. • Zaskarżenie uchwały: Złożę skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, podnosząc zarzut nadużycia władzy planistycznego przez Gminę oraz brak merytorycznego uzasadnienia dla tak radykalnego pogorszenia sytuacji prawnej właścicieli. <p>Wnoszę o pozytywne rozpatrzenie uwagi i skorygowanie projektu planu w sposób chroniący słuszne interesy mieszkańców.</p>	<p>Uwzględniona w części</p>	<p>Obowiązujący MPZP ustala powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 70%. Nie ustala parametru maksymalnej powierzchni zabudowy. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki ustalona została na 1000m².</p> <p>Projekt MPZP wprowadza parametr maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 20%, tylko w terenach oznaczonym symbolami 1M/NZR – 9M/NZR oraz 1M/N, w których ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie 1500m². Dla kształtowania nowej zabudowy na nowo wydzielanych działkach wskaźnik 20% maksymalnej powierzchni zabudowy jest wystarczający. Kształtowanie nowej zabudowy na terenie miejscowości Żelechów odbywać się powinno bowiem z poszanowaniem interesu osób trzecich, a zbyt skoncentrytowana zabudowa zakłóca tę ideę.</p> <p>Upatrując jednak potrzebę mieszkańców do posiadania domów parterowych na działkach już wydzielonych o powierzchni 1000m² wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy zostanie zwiększony w projekcie MPZP do 25%, przy niezmiennym parametrze powierzchni biologicznie czynnej 60%.</p>
--	--	-------------------------------------	--

11	24.02.2026	<p>Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w nawiązaniu do Ogłoszenia Wójta Gminy Zabła Wola z dnia 14 stycznia 2026r., wnoszę uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Słubica B i Żelechów (obszary A1-IV/A1-VII).</p> <p>I. PRZEDMIOT UWAGI Kwestionując projektowany zapis ograniczający maksymalną powierzchnię zabudowy działki z dotychczasowych 30% do 20%. Wnoszę o utrzymanie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 30%.</p> <p>II. UZASADNIENIE</p> <p>1.Naruszenie interesu prawnego: Proponowana zmiana drastycznie ogranicza moje prawo do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym potencjałem inwestycyjnym. Redukcja dopuszczalnej zabudowy o 1/3 jest ingerencją nieproporcjonalną i naruszającą prawo własności.</p> <p>2.Utrata wartości nieruchomości: Zmiana wskaźnika z 30% na 20% powoduje realny i znaczny spadek wartości rynkowej działki. Nieruchomość o mniejszym potencjale zabudowy staje się mniej atrakcyjna rynkowo, co stanowi bezpośrednią szkodę w moim majątku.</p> <p>3.Nierówność w planowaniu: W sąsiedztwie istnieją już budynki zrealizowane przy wskaźniku 30%. Wprowadzenie rygorystycznego ograniczenia tylko dla wybranych obszarów narusza zasadę sprawiedliwości społecznej i ładu przestrzennego.</p> <p>III. INFORMACJA O DALSZYCH KROKACH PRAWNYCH</p> <p>W przypadku nieuwzględnienia niniejszej uwagi i uchwalenia planu w obecnym brzmieniu, informuję, iż podejmę wraz z innymi mieszkańcami następujące kroki:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Roszczenia odszkodowawcze: Na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpię przeciwko Gminie 	818	Uwzględniona w części	<p>Obowiązujący MPZP ustala powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 70%. Nie ustala parametru maksymalnej powierzchni zabudowy. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki ustalona została na 1000m².</p> <p>Projekt MPZP wprowadza parametr maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 20%, tylko w terenach oznaczonym symbolami 1MN/ZR – 9MN/ZR oraz 1MN, w których ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie 1500m². Dla kształtowania nowej zabudowy na nowo wydzielanych działkach wskaźnik 20% maksymalnej powierzchni zabudowy jest wystarczający. Kształtowanie nowej zabudowy na terenie miejscowości Żelechów odbywać się powinno bowiem z poszanowaniem interesu osób trzecich, a aby skoncentrowana zabudowa zakłóca tę ideę.</p> <p>Upatrując jednak potrzebę mieszkańców do posadowienia domów parterowych na działkach już wydzielonych o powierzchni 1000m² wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy zostanie zwiększony w projekcie MPZP do 25% w terenach 1MN/ZR – 9MN/ZR, przy niezmiennym parametrze powierzchni biologicznie czynnej 60%.</p>
----	------------	--	-----	-----------------------	---

			<p>Zabia Wola z powództwem o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości lub żądaniem jej wykupu.</p> <p>•Zaskarżenie uchwały: Złoże skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, podnosząc zarzut nadużycia władztwa planistycznego przez Gminę oraz brak merytorycznego uzasadnienia dla tak radykalnego pogorszenia sytuacji prawnej właścicieli.</p>			
12	26.02.2026		<p>Wnoszę o pozytywne rozpatrzenie uwagi i skorygowanie projektu planu w sposób chroniący słusze interesy mieszkańców.</p> <p>Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki o nr ew. 844, położonej w miejscowości Zalechów przy ul. Paskowej, na przeznaczenie tożsame z ustaleniami obowiązującymi dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 2MN i 3MN, w zakresie funkcji oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Zgodnie z obowiązującą Uchwałą Nr 8XVIII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabia Wola, przedmiotowa działka znajduje się na terenie obszaru skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością realizacji podstawowych usług. Studium przewiduje dla tego obszaru minimalną powierzchnię działki na poziomie 1000m² oraz minimalną szerokość działki od strony drogi wynoszącą 18 m.</p> <p>Projekt planu miejscowego, poprzez wprowadzenie większej minimalnej powierzchni działki (1500 m²) oraz niższej intensywności zabudowy, ogranicza możliwość racjonalnego zagospodarowania nieruchomości w stosunku do kierunków określonych w studium.</p> <p>Bardziej efektywne wykorzystanie gruntów nie zmienia charakteru zabudowy jednorodzinnej. W świetle ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasadę taktu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Niska intensywność zabudowy oraz bardzo duże działki (m.m. 1500 m²) na terenach uzbrojonych, sąsiadujących z istniejącą zabudową oraz posiadających dostęp do drogi publicznej, nie stanowią rozwiązania optymalnego ani przestrzennie, ani ekonomicznie.</p>	844	Uwzględniona	

		<p>Zabudowa o parametrach zbliżonych do terenów 2MN i 3MN jest bardziej efektywna również z punktu widzenia gminy — pozwala na niższe koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej (w szczególności dróg oraz sieci wodno-kanalizacyjnej) w przeliczeniu na jednego mieszkańca, ograniczając zjawisko rozpraszania zabudowy.</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się wydzielone lub planowane działki o powierzchni około 1000 m², co przemawia za zachowaniem spójności i harmonii planistycznej w stosunku do istniejącej oraz projektowanej zabudowy.</p> <p>Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych parametrów wyłączenie dla części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) może naruszać zasadę równego traktowania właścicieli nieruchomości oraz zasadę proporcjonalności w kształtowaniu ustaleń planu miejscowego. Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie.</p>				
13	26.02.2026	<p>Wnoszę o zmianę przeznaczenia części działki o nr ew. 617 („trójkątny” fragment w prawy dolnym rogu), położonej w miejscowości Żelechów przy ul. Kościelnej, na przeznaczenie tożsame z ustaleniami obowiązującymi dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 2MN i 3MN, w zakresie funkcji oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Zgodnie z obowiązującą Uchwałą Nr 8XVIII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabia Wola, przedmiotowa działka znajduje się na terenie obszaru skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej; z możliwością realizacji podstawowych usług. Studium przewiduje dla tego obszaru minimalną, powierzchnię działki na poziomie 1000m² oraz minimalną szerokość działki od strony drogi wynoszącą 18 m.</p> <p>Projekt planu miejscowego, poprzez wprowadzenie większej minimalnej powierzchni działki (1500m²) oraz niższej intensywności zabudowy, ogranicza możliwość racjonalnego zagospodarowania nieruchomości w stosunku do kierunków określonych w studium.</p> <p>Bardziej efektywne wykorzystanie gruntów nie zmienia charakteru zabudowy jednorodzinnej. W świetle ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać zasadę tądu</p>	617	Uwzględniona		

			<p>przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Niska intensywność zabudowy oraz bardzo duże działki (min. 1500 m²) na terenach urbanizacyjnych, sąsiadujących z istniejącą zabudową oraz posiadających dostęp do drogi publicznej, nie stanowią rozwiązania optymalnego ani przestrzennie, ani ekonomicznie.</p> <p>Zabudowa o parametrach zbliżonych do terenów 2MN i 3MN jest bardziej efektywna również z punktu widzenia gminy — pozwala na niższe koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej (w szczególności dróg oraz sieci wodno-kanalizacyjnej) w przeliczeniu na jednego mieszkańca, ograniczając zjawisko rozpraszania zabudowy.</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się wydzielone działki o powierzchni około 1000 m², co przemawia za zachowaniem spójności i harmonii planistycznej w stosunku do istniejącej oraz projektowanej zabudowy.</p> <p>Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych parametrów wyłącznie dla części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) może naruszać zasadę równego traktowania właścicieli nieruchomości oraz zasadę proporcjonalności w kształtowaniu ustaleń planu miejscowego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie.</p>				
14	02.03.2026		<p>Jako właściciel nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 644/9, 644/1, obręb Zelechów po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu ww. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w dniach od 26 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. (składanie uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 3 marca 2026 r.), uprzejmie proszę o wprowadzenie zmian w części tekstowej:</p> <p>• w §33 odnośnie do terenu 5MN/ZR: - w parametrach zabudowy działki budowlanej – określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na 30% oraz powierzchni biologicznie czynnej na 60%.</p> <p>- w części dotyczącej ogólnych zasad zagospodarowania – dopuszczenie zabudowy bliźniaczej i szeregowej,</p>	644/9 644/1 645/7 645/10 645/11	Uwzględniona w części	Nieuwzględniona	<p>Parametr maksymalnej powierzchni zabudowy zostanie zmieniony w terenach 1MN/ZR – 9MN/ZR na 25% przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%.</p> <p>MPZP dla miejscowości Zelechów winien uwzględniać istniejącą zabudowę ekstensywną oraz brać pod uwagę obszary jeszcze nie zagospodarowane. Wprowadzenie zbyt skoncentrowanej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż 1500m² oraz</p>

	<p>• minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (teren 5MN/ZR) zmienić z 1500m² na 1000m².</p> <p>• w szczegółowych zasadach i warunków scalania i podziału nieruchomości minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zmienić z 1500m² na 1000m² oraz minimalny front działki zmienić z 25m na 20m;</p> <p>• w §19 ust. 1 pkt 3 zapis „Ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:</p> <p>a) 10,0 m – dla obsługi 10 działek i więcej, b) 8,0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek, c) 6,0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek, d) 5,0 m – dla obsługi 1 działki”</p> <p>zmienić na: „Ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:</p> <p>a) 8,0 m – dla obsługi 10 działek i więcej, b) 6,0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek, c) 5,0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek”;</p> <p>w części graficznej na rysunku planu ul. Chmielnik (działki ewidencyjne nr 645/7, 645/10, 645/11, obręb Zelechów) wprowadzić jako drogę wewnętrzną o szerokości 6m.</p> <p>Ww. parametry są zgodne z Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola, przyjętego Uchwałą Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 r., zmienionego uchwałą 45/XXVII/2018 z dnia 25 września 2018 r.</p> <p>Uwzględnienie powyższych uwag w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości ŻELECHÓW – obszar A1-IV, umożliwi pełne i racjonalne wykorzystanie nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 644/9, 644/1, obręb Zelechów pod kątem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak również rekreacyjnej.</p>		<p>Nieuwzględniona</p> <p>Nieuwzględniona</p> <p>Nieuwzględniona</p>	<p>zmniejszenie minimalnych szerokości dróg dojazdowych na korzyść większej ilości nowo powstałych działek, powoduje wprowadzenie gęsto rozmieszczonej zabudowy mieszkaniowej. Byłoby to sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju. Kształtowanie nowej zabudowy na terenie miejscowości Zelechów ma również odbywać się z poszanowaniem interesu osób trzecich, a zbyt skoncentrowana zabudowa zakłóca tę ideę.</p> <p>Nieuwzględniona</p> <p>Zaproponowany układ komunikacyjny spełnia oczekiwania większości mieszkańców. Wskazanie liniami rozgraniczającymi ul. Chmielnik podczas pierwszego wyłożenia projektu spotkało się z uwagami mieszkańców i projekt należało poprawić. Niezależnie od ustaleń planu wskazane działki mogą być użytkowane jako komunikacja w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacyjnej.</p>
--	---	--	---	---