

ZARZĄDZENIE NR 27/2026
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-VII)**

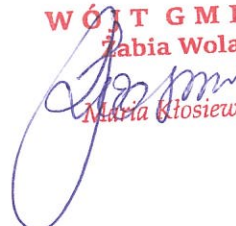
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2025r., poz. 1153 z późn. zm.), art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy 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-VII) z terminem składania 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 Głosiewicz

ZALĄCZNIK NR 1
DO ZARZĄDZENIA NR 27/2026
WÓJTA GMINY ZABIA WOLA
z dnia 19 marca 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ZABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI ZELECHÓW (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.	2	3	4	5	6	7	8
1.	12.02.2026 26.02.2026		W związku z otrzymaniem zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabia Wola obejmującego miejscowość Żelechów Obszar A1-VIII proszę o niezmienną planu dla naszych działek: 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14 i pozostawieniu przeznaczenia MN,U, a dla działki 50/15 pozostawienie przeznaczenia MN,U oraz U, tak jak to jest w obowiązującym obecnie Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.	50/5 50/6 50/7 50/8 50/10 50/11 50/12 50/13 50/14 50/15	Uwzględniona		
2.	24.02.2026		Działając jako współwłaściciel nieruchomości położonych w miejscowości Żelechów, oznaczonych jako działki ewidencyjne nr 251/11 oraz 695, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnosimy niniejszym uwagi do projektu MPZP wyłożonego do publicznego wglądu, w zakresie projektowanego układu komunikacyjnego obejmującego nasze nieruchomości: Nieruchomości	251/11 695		Nieuwzględniona	Projektowane drogi będą służyć mieszkańcom do prawidłowej obsługi terenów, dojazdu służb ratowniczych, pojazdów obsługi mieszkańców itp. Aktualna szerokość drogi – ul. Słonecznej (w największym odcinku – 4,5 m, w najszerszym – 6m) przy dużej intensywności zabudowy nie sprzyja

	<p>te zostały przez nas nabyte niedawno, z zamiarem ich zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Projektowane rozwiązania drogowe w sposób istotny ingerują w nasze prawo własności oraz ograniczają możliwości racjonalnego wykorzystania terenu, co rodzi ryzyko istotnego obniżenia wartości naszych działek.</p> <p>I. Przedłużenie ul. Słonecznej przez działki nr 251/111 i 695</p> <p>Projekt przewiduje przedłużenie ul. Słonecznej przez nasze nieruchomości, co prowadzi do podziału działek i ograniczenia ich funkcjonalności. Ul. Słoneczna jest obecnie drogą dojazdową, zakończoną placem manewrowym przy granicy naszej działki, zapewniającą pełną obsługę komunikacyjną istniejących nieruchomości.</p> <p>Projektowane przedłużenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie zostało w dokumentacji planistycznej wykazane jako niezbędne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej obszaru, - nie jest konieczne dla zapewnienia dojazdu do istniejących ani planowanych w sąsiedztwie nieruchomości, - prowadzi do zmiany charakteru drogi dojazdowej w ciąg o funkcji łącznika systemowego, co jest niezgodne z jej dotychczasową rolą, - powoduje istotne ograniczenie możliwości zagospodarowania naszych działek oraz obniża ich wartość rynkową. <p>Wnosimy o utrzymanie dotychczasowego zakończenia ul. Słonecznej w formie placu manewrowego oraz rezygnację z jej przedłużenia przez nasze działki.</p> <p>II. Droga oznaczona symbolem 4KD/D (szerokość 10 m)</p> <p>Projekt przewiduje realizację drogi publicznej klasy D (4KD/D) o szerokości 10m w liniach rozgraniczających, przebiegającej wzdłuż boków działki nr 695 i 251/11. Z tej szerokości 5 m zostało zaplanowane na naszej nieruchomości o numerze 695 na długości ok. 30 m.</p> <p>Zgodnie z §19 ust. 1 pkt 3 projektu uchwały, minimalne szerokości 10-5 m odnoszą się wyłącznie do dróg wewnętrznych i zależą od liczby obsługiwanych działek. Projektowana droga 4KD/D stanowi drogę publiczną</p>		<p>swobodzie poruszania się nie niej. Podtrzymanie w projekcie MPZP rozwiązania polegającego na połączeniu dróg – ul. Nad Lasem z nowo projektowaną drogą 4KD/D poprzez przedłużenie ul. Słonecznej jest optymalnym rozwiązaniem i ma na celu zminimalizować uciążliwość komunikacyjną w terenie.</p>
--	--	--	---

	<p>Klasy D, wobec czego przyjęcie szerokości 10 m nie wynika bezpośrednio z tego przepisu i wymaga odrębnego uzasadnienia funkcjonalnego.</p> <p>Z uzasadnienia projektu wynika, że droga ma pełnić funkcję łącznika systemowego oraz alternatywy dla istniejących dróg, podczas gdy droga klasy D powinna służyć głównie obsłudze przyległych działek. Ponadto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - większość dróg w tym rejonie posiada mniejsze szerokości, co czyni przyjęty parametr nieproporcjonalnym do istniejącego układu, - brak jest analiz natężenia ruchu uzasadniającego szerokość 10 m, - na jednej nieruchomości kumulowane są skutki dwóch projektowanych dróg, co powoduje nadmierne obciążenie celami publicznymi kosztem interesu prywatnego, - obszar planu ma zapewnione powiązania z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi powiatowe i wojewódzkie, co dodatkowo osłabia argument dla podwyższonego standardu tej drogi. <p>III. Zasada proporcjonalności</p> <p>Władztwo planistyczne gminy podlega zasadzie proporcjonalności i wymaga wyważenia interesu publicznego i prywatnego. Ingerencja w prawo własności powinna być ograniczona do niezbędnego minimum. Projekt nie wykazuje, aby zaproponowany przebieg i parametry dróg były jedynym możliwym rozwiązaniem ani czy analizowano warianty o mniejszej ingerencji w strukturę własnościową.</p> <p>IV. Wnioski</p> <p>Wnosimy o:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rezygnację z przedłużenia ul. Słonecznej przez działki nr 251/11 i 695 oraz utrzymanie jej obecnego zakończenia w formie placu manewrowego. 2. Weryfikację zasadności drogi 4K/D/D w obecnym przebiegu oraz szerokości, z uwzględnieniem charakteru drogi dojazdowej. 3. Dostarczenie parametrów projektowanej drogi do rzeczywistej funkcji dojazdowej, minimalizując ingerencję w działkę nr 695. 4. Przedstawienie szczegółowego uzasadnienia funkcjonalnego i technicznego dla przyjętych rozwiązań komunikacyjnych. <p>Uchwalenie planu w obecnym kształcie spowoduje istotne ograniczenie możliwości zagospodarowania i obniżenie wartości naszych nieruchomości,</p>				
--	--	--	--	--	--

3.	02.03.2026	co może rodzic roszczenia odszkodowawcze na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	
	<p>UWAGI do projektu MPZP Żelechów — Obszar A1-VII oraz uwagi i wnioski do prognozy OOS</p> <p>(złożone w związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 14.01.2026r.; termin składania uwag do 03.03.2026 r.)</p> <p>Oznaczenie nieruchomości: działki ewidencyjne nr 322/6, 322/7, 322/8, 322/9, 322/10, 322/11, 322/12, 322/13, 322/14, 322/15, 322/16 - obręb Żelechów, gmina Żabia Wola (zgodnie z załączoną mapą).</p> <p>Wnoszę następujące uwagi do projektu MPZP oraz uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko, w części dotyczącej powyższych nieruchomości. Zamierzeniem jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej / budynków jednorodzinnych dwulokalowych wraz z niezbędną infrastrukturą.</p> <p>Uwagi do projektu MPZP (Obszar A1-VII)</p> <p>1) Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej/dwulokalowej wprost w ustaleniach terenu</p> <p>Wnoszę o wprowadzenie jednoznacznego dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej oraz budynków jednorodzinnych dwulokalowych na terenie obejmującym dz. 322/6-322/16, jako formy równorzędnej wobec zabudowy wolnostojącej.</p> <p>Uzasadnienie: zabudowa bliźniacza/dwulokalowa jest typową formą zabudowy jednorodzinnej, a jej dopuszczenie pozwala na racjonalne wykorzystanie gruntów przy zachowaniu ładu przestrzennego i standardów środowiskowych.</p> <p>2) Zmiana zapisów, które w praktyce blokują bliźniaki/2-lokale (faktyczny zakaz)</p> <p>Wnoszę o usunięcie lub zasadniczą zmianę zapisów wprowadzających odrębne, skrajnie ograniczające parametry dla budynków jednorodzinnych dwulokalowych (np. bardzo niskie wartości dopuszczalnej powierzchni</p>	<p>322/6</p> <p>322/7</p> <p>322/8</p> <p>322/9</p> <p>322/10</p> <p>322/11</p> <p>322/12</p> <p>322/13</p> <p>322/14</p> <p>322/15</p> <p>322/16</p>		<p><u>Uwaga bezprzedmiotowa</u></p> <p>Działki objęte uwagą nie są położone w terenie wyłożonego do publicznego wglądu obszaru Żelechów A1-VII.</p>

	<p>zabudowy i intensywności), poprzez zrównanie ich z parametrami dla zabudowy jednorodzinnej albo przyjęcie wartości realnych i proporcjonalnych.</p> <p>Uzasadnienie: takie parametry prowadzą do faktycznego zakazu realizacji zabudowy bliźniaczej/dwukalowej i stanowią nadmierne ograniczenie prawa do korzystania z nieruchomości.</p> <p>3) Zmiana zasady „jeden budynek mieszkalny na działce”</p> <p>Wnoszę o zmianę przepisu ograniczającego liczbę budynków mieszkalnych na działce w taki sposób, aby nie blokował realizacji zabudowy bliźniaczej oraz typowego procesu inwestycyjnego i podziałów geodezyjnych (np. dopuszczenie realizacji budynków w układzie bliźniaczym/dwukalowym oraz doprecyzowanie, że taka zabudowa nie narusza ograniczenia „1 budynek”).</p> <p>4) Parametry działek i podziałów</p> <p>Wnoszę o ukształtowanie ustaleń planu (minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki, minimalny front, zasady podziału) w sposób umożliwiający racjonalne korzystanie z działek 322/6-322/16, które mają układ wąskich działek przydrożnych.</p> <p>W szczególności wnoszę o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wprowadzenie wyjątku „dla działek istniejących” (zachowanie możliwości zabudowy mimo niespełnienia nowych minimum), - obniżenie minimalnego frontu i minimalnej powierzchni działki albo wprowadzenie odrębnych (lepiejszych) parametrów dla zabudowy bliźniaczej/dwukalowej; <p>5) Linie zabudowy — korekta/urealnienie, aby nie „oddlnały” działek</p> <p>Wnoszę o korektę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odniesieniu do działek 322/6— 322/16 tak, aby nie powodowały nieuzasadnionego ograniczenia powierzchni możliwej do zabudowy na działkach wąskich i długich.</p>				
--	---	--	--	--	--

	<p>6) Drogi, poszerzenia, rezerwy KDI/KDW — sprzeciw wobec ingerencji w działki</p> <p>Wnoszę o rezygnację z prowadzenia nowych terenów komunikacji (KDI/KD) i/lub poszerzeń istniejących dróg kosztem działek 322/6-322/16 oraz o minimalizację ingerencji planu w prawo własności poprzez takie prowadzenie układu komunikacyjnego, które nie wymaga zajmowania prywatnych działek wzdłuż ich frontu.</p>			
	<p>7) PBC/parking — urealnienie wskaźników dla bliźniaków/dwułokali</p> <p>Wnoszę o urealnienie wymogów dotyczących powierzchni biologicznie czynnej oraz zasad bilansowania miejsc postojowych dla zabudowy bliźniaczej/dwułokalowej, tak aby przy zapewnieniu wymaganych miejsc postojowych możliwa była racjonalna realizacja inwestycji bez „kar” wskaźnikowych.</p>			
	<p>8) Infrastruktura i strefy ograniczeń — minimalizacja skutków dla zabudowy</p> <p>Wnoszę o takie ustalenie i oznaczenie ewentualnych stref technicznych (w tym wynikających z infrastruktury) aby nie wyłączały z zabudowy zasadniczej części działek 322/6—322/16 oraz aby plan nie wprowadzał ograniczeń szerszych niż wynikające z przepisów odrębnych.</p>			
	<p>9) Przeznaczenie terenu — sprzeciw wobec kwalifikacji powodującej zakaz zabudowy</p> <p>Wnoszę o takie ustalenie przeznaczenia dla działek 322/6-322/16, aby nie były one obejmowane zakazem budowy budynków (np. poprzez kwalifikację do terenów, dla których plan wprost zakazuje budynków), a w razie projektowania terenów rolnych/zieleni — o korektę granic terenów tak, aby każda z działek miała realną, funkcjonalną część przeznaczoną, pod zabudowę.</p>			
	<p>Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko (OOS)</p> <p>10) Wariant bliźniaczy/dwułokalowy jako typowa zabudowa jednorodzinna</p> <p>Wnoszę o uzupełnienie prognozy OOS o analizę wariantu dopuszczającego zabudowę bliźniaczą/dwułokalową na działkach 322/6-322/16 jako typowej</p>			

			<p>formy zabudowy jednorodzinnej, wraz ze wskazaniem środków minimalizacji oddziaływań (relencja w granicach działek, zieleni, organizacja zjazdów).</p> <p>1) Skutki komunikacyjne i hałas</p> <p>Wnoszę o doprecyzowanie w prognozie OOS wpływu projektowanych rozwiązań komunikacyjnych (w tym ewentualnych poszerzeń i nowych dróg) na hałas i emisje w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.</p>				
4.	02.03.2026		<p>UWAGI do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko</p> <p>dotyczące: projektu MPZP Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów Obszar A1-VII wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożonych do publicznego wglądu w dniach 26.01.2026 r. — 16.02.2026 r.</p> <p>Działając w nawiązaniu do Ogłoszenia Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 14.01.2026 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów MPZP (Obszar A1-IV oraz A1-VII) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, Mads Holding Sp. z o.o. wnosi poniższe uwagi do projektu planu oraz uwagi i wnioski do prognozy OOS — w części dotyczącej wskazanych nieruchomości.</p> <p>Oznaczenie nieruchomości, której uwagi dotyczą: działki ewidencyjne nr 322/2, 322/3, 322/4, 322/5, miejscowości Żelechów, gm. Żabia Wola, przyległe do drogi stanowiącej działkę ewidencyjną 322/18. Zamierzenie inwestycyjne: realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej / budynków jednorodzinnych dwulokalowych wraz z niezbędną infrastrukturą i podziałem pod sprzedaż.</p> <p>UWAGI do projektu MPZP (Obszar A1-VII)</p> <p>1) Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej/dwulokalowej wprost w ustaleniach terenu</p> <p>Wnosimy o wprowadzenie jednoznacznego dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej oraz budynków jednorodzinnych dwulokalowych na</p>	322/2 322/3 322/4 322/5			<p>Uwaga bezprzedmiotowa</p> <p>Działki objęte uwagą nie są położone w terenie wyłożonego do publicznego wglądu obszaru Żelechów A1-VII.</p>

		<p>terenie obejmującym dz. 322/2-322/5, jako formy równorzędnej wobec zabudowy wolnostojącej, bez dodatkowych ograniczeń, które prowadzą do faktycznego zakazu tej formy zabudowy.</p> <p>Uzasadnienie: zabudowa bliźniacza/dwukalowa jest typową formą zabudowy jednorodzinnej i umożliwia racjonalne wykorzystanie gruntów przy zachowaniu parametrów urbanistycznych oraz standardów środowiskowych.</p> <p>2) Zmiana przepisu ograniczającego liczbę budynków na działce (§9 ust. 1 pkt 5)</p> <p>Wnosimy o zmianę §9 ust. 1 pkt 5 projektu (ograniczenie do jednego budynku mieszkalnego na działce) w taki sposób, aby nie blokował realizacji zabudowy bliźniaczej oraz typowego procesu inwestycyjnego (w tym etapowania i podziału geodezyjnego) — np. poprzez dopuszczenie realizacji budynków w układzie bliźniaczym oraz doprecyzowanie, że budynek bliźniaczy/dwukalowy nie narusza tego ograniczenia.</p> <p>3) Usunięcie/zmiana „karnych” parametrów dla budynków dwukalowych (faktyczny zakaz)</p> <p>Wnosimy o usunięcie lub zasadniczą zmianę zapisów wprowadzających odrębne, skrajnie ograniczające parametry dla budynków jednorodzinnych dwukalowych (m.in. bardzo niskie wartości dopuszczalnej powierzchni zabudowy i intensywności art.31 zasady gospodarowania pkt.2b), poprzez zrównanie ich z parametrami dla zabudowy jednorodzinnej albo przyjęcie wartości realnych i proporcjonalnych.</p> <p>Uzasadnienie: parametry te prowadzą do faktycznego zakazu realizacji zabudowy dwukalowej/bliźniaczej, stanowiąc nadmierne ograniczenie prawa do korzystania z nieruchomości.</p> <p>4) Zmiana zasad podziału nieruchomości (m.in. powierzchnia i front działki) Wnosimy o obniżenie minimalnych parametrów nowo wydzielanych działek (powierzchnia i minimalny front) albo wprowadzenie wyjątku dla zabudowy bliźniaczej/dwukalowej, tak aby umożliwić racjonalny podział dz. 322/2-322/5.</p>			
--	--	--	--	--	--

	<p>Uzasadnienie: zbyt wysokie minima działek/frontów mogą w praktyce uniemożliwić podział i realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem, bez wykazania potrzeby interesem publicznym.</p> <p>5) Sprzeciw wobec prowadzenia dróg/poszerzeń kosztem dz. 322/2-322/5 (KD/KDW oraz poszerzenia)</p> <p>Wnosimy o ukształtowanie układu komunikacyjnego (KD/KDW oraz ewentualne poszerzenia) w sposób niewkraczający w dz. 322/2-322/5 oraz o rezygnację z poszerzeń pasa drogowego kosztem tych działek (działki posiadają długi front do drogi - dz. 322/18).</p> <p>Uzasadnienie: rezerwy pod drogi i poszerzenia skutkują trwałym ograniczeniem prawa własności i obniżeniem wartości nieruchomości, a dodatkowo ograniczają możliwość zabudowy (linie zabudowy, odsunięcia). Rozwiązania komunikacyjne powinny w pierwszej kolejności minimalizować ingerencję w własność prywatną.</p> <p>6) Korekta nieprzekraczalnych linii zabudowy</p> <p>Wnosimy o korektę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odniesieniu do dz. 322/2- 322/5 w taki sposób, aby nie prowadziły do nieuzasadnionego ograniczenia zabudowy działek o wydłużonym kształcie i znacznej długości frontu.</p> <p>7) Urealnienie wskaźników (PBC/parking) dla zabudowy bliźniaczej/dwułokalowej</p> <p>Wnosimy o dopuszczenie rozwiązań umożliwiających zapewnienie wymaganych miejsc postojowych na działkach przy jednoczesnym urealnieniu wymogów dotyczących powierzchni biologicznie czynnej i zasad bilansowania miejsc postojowych dla zabudowy bliźniaczej/dwułokalowej.</p> <p>UWAGI I WNIOSKI do prognozy oddziaływania na środowisko (OOS)</p> <p>8) Uzupelnienie prognozy o wariant zabudowy bliźniaczej/dwułokalowej jako typowej zabudowy jednorodzinnej</p> <p>Wnosimy o uzupełnienie prognozy OOS o analizę wariantu dopuszczającego zabudowę bliźniaczą/dwułokalową na dz. 322/2-322/5 jako typowej formy</p>			
--	--	--	--	--

