



GPN.6721.16.2025.GVI

Żabia Wola, dnia 02.07.2026 r.

**Mazowiecki Wojewódzki
Konserwator Zabytków**
ul. Nowy Świat 18/20
00-373 Warszawa
AE:PL-53645-57817-AUEDD-11

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit b *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538)* uprzejmie proszę o **uzgodnienie** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Grzmiąca (obszar VI) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.

Nieprzedstawienie uzgodnienia w powyższym terminie uważane będzie zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za równoznaczne z uzgodnieniem i brakiem uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

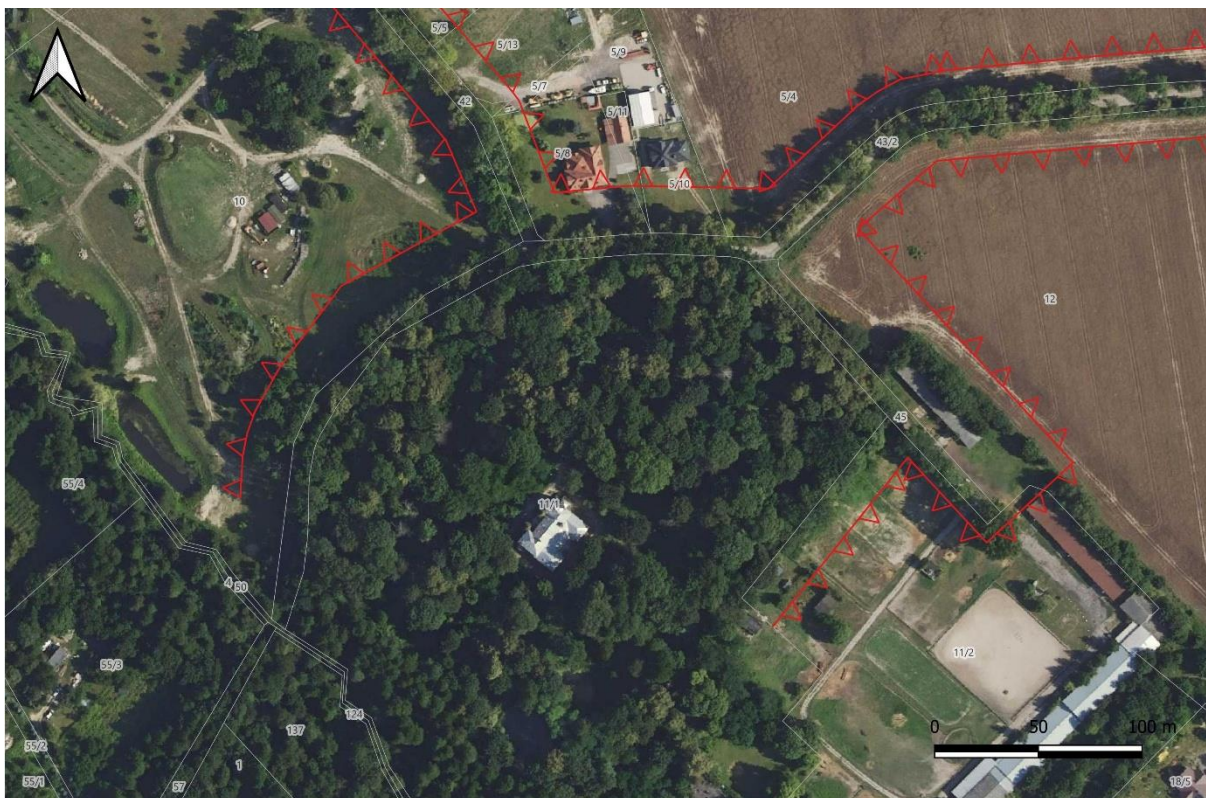
W załączeniu przekazuję skorygowany projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Uzasadnienie

W nawiązaniu do Postanowienia znak ZPU.5150.395.2025.AOL/WT z dnia 1 października 2025 roku dotyczącego odmowy uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Grzmiąca (obszar VI) poniżej wyjaśniam, co następuje.

Park podworski w miejscowości Grzmiąca, gmina Żabia Wola wpisany jest do rejestru zabytków pod nr. rej. A-561 decyzją z dnia 20.06.1981 r. Natomiast eklektyczny pałac zlokalizowany na terenie ww. parku wpisany jest do rejestru zabytków pod nr rej. A-865 decyzją z dnia 30.11.1970 r. W celu ochrony ekspozycji kompozycji przestrzennej zabytkowego historycznego założenia podworskiego w projekcie planu została wkreślona nieprzekraczalna linia zabudowy, której nie będą mogły przekroczyć ściany nowo sytuowanych budynków. Jej przebieg został uwarunkowany obecnym zagospodarowaniem otoczenia parku – działki oznaczone nr ew. 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/13 są w całości zagospodarowane istniejącymi obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi. Nieprzekraczalna linia zabudowy została również wskazana na działkach nr ew. 10, 11/2 oraz 12. Niemniej, z korespondencji prowadzonej pomiędzy Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków a właścicielem nieruchomości oznaczonej nr ew. 10 wynika, iż granice ochrony konserwatorskiej założenia podworskiego nie obejmują w żadnym obszarze ww. nieruchomości, określona jest ona natomiast jako nieużytek rolny – kopie pism przesłane zostały Państwu dnia 22 stycznia 2026 r. pismem GPN.6721.16.2025.GVI.

Przebieg projektowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy na tle obecnego zagospodarowania przedstawiono na Rycinie nr 1:



Rycina nr 1. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona wokół zabytkowego parku podworskiego w miejscowości Grzmiąca

W odniesieniu do działki nr ew. 11/2 wskazany w projekcie planu teren obiektów produkcyjnych, usług handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m² oraz składów budowlanych (oznaczony symbolem 1P/U) stanowi powielenie przeznaczenia wynikającego z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000 roku. Natomiast w celu ochrony historycznego założenia w projekcie planu wycofano się z rozszerzenia tego przeznaczenia w kierunku północno-zachodnim, w bezpośrednim sąsiedztwie parku. W tym miejscu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu jako teren rolniczy (oznaczony jako jednostka planistyczna 3R), wkreślono również 20-metrową nieprzekraczalną linię zabudowy, wysokość zabudowy ograniczono do 10 metrów a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustalono na poziomie 75%. Ww. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu uniemożliwią powstanie obiektów, które mogłyby w przyszłości dominować nad zabytkowym terenem oraz stwarzać dysonans w omawianej przestrzeni.

Pozostałe warunki dotyczące oznaczeń stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zostały uwzględnione i skorygowane.

z up. Wójta
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej
i Gospodarki Nieruchomościami