

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 8 lipca 2026 roku w Urzędzie Gminy w Żabiej Woli przez Annę Nowecką, stanowisko służbowe – Starszy 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 2026r., poz. 538 z późn. zm.) w dniu 8 lipca 2026 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 Magdalena Kowalik – Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej i Gospodarki Nieruchomościami przedstawiła się, powitała zgromadzonych i omówiła cel spotkania.

W pierwszej części spotkania prowadzone były rozmowy z **Panem [REDAKOWANE]**, który jest właścicielem m.in. działek 9 i 10.

- I. **Pan [REDAKOWANE]** zapytał jakiej szerokości jest pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od drogi (ul. Ziółowa)?

Pani Magdalena Kowalik wskazała, że jest to ok. 60m. Parametr nowo wydzielonej działki w terenie 13MN wynosi 1000m² dla budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym, 2000m² dla budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi. Dodała, że nikt oprócz Pana [REDAKOWANE] oraz Pani [REDAKOWANE] nie wnioskował o zmianę przeznaczenia działek na cele zabudowy mieszkaniowej.

- II. **Pan [REDAKOWANE]** zadeklarował, że przekaże na gminę za darmo nowo projektowaną drogę 1KD/Lp w zamian za odrołnienie całej ziemi. Argumentował, że nie będzie już uprawiał ziemi, likwiduje gospodarstwo.

Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, że wprowadzenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wiąże się z przeprowadzeniem analiz przestrzennych. Decyzją Pani Wójt wskazano część działek do odrołnienia.

- III. **Pan [REDAKOWANE]** zapytał, czy może odwoływać się od tej decyzji?

Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, że do 31 lipca 2026 r. można wносить uwagi do projektu planu. Będą one rozpatrywane z Panią Wójt i urbanistami. Następnie przypomniała, że podczas rozmów Pani Wójt nie wyrażała zgody na odrołnienie ziemi między rowami melioracyjnymi.

Pan [REDAKOWANE] wyraził zainteresowanie odrołnieniem ziemi do rowu.

Następnie podjęto rozmowy na temat ewentualnego wprowadzenia dróg w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, że lepiej jest wprowadzać drogi do planu na początku procedury niż teraz gdy projekt jest zaakceptowany przez większość i jest na ukończeniu procedury. Następnie dodała, że zaprojektowanie układu komunikacyjnego jest o tyle istotne, że pozwala uniknąć dróg tzw. „ślepych”.

Pani Magdalena Kowalik poprosiła o złożenie uwagi uwzględniającej wprowadzenie nowych dróg dojazdowych.

- IV. **Pani Anna Nowicka** zaproponowała, że **Pan [REDAKOWANE]** mógłby razem z sąsiadami złożyć uwagę dotyczącą odrołnienia i rozwiązań komunikacyjnych, po to, aby przy ewentualnym uwzględnieniu uwagi, nie trzeba byłoby ponownie wyklądać projektu do publicznego wglądu.

Pan [REDAKOWANE] stwierdził, że nie jest to możliwe. Dodał, że jego działki są szerokie i można wydzielić drogę.

Pani Anna Nowicka wyjaśniła, że chodzi o połączenie drogi nowo wydzielanej z drogą publiczną.

Pan [REDACTED] poinformował, że chciałby tylko na swoim terenie zaprojektować drogę, która łączyłaby się z ul. Ziółową. Dodał, że porozumienie z sąsiadami jest trudną sprawą.
Kończąc rozmowę z Panem [REDACTED] poproszono o złożenie pisemnej uwagi.

W drugiej części dyskusji, rozmowy prowadzone były z Panem [REDACTED].

- V. Pan [REDACTED] poprosił o wskazanie szerokości pasa zielonego przy rowie na działce nr 16? Wskazano, że pas ekologiczny wynosi ok. 20m.
- VI. Pan [REDACTED] zapytał o łąkę przy granicy z miejscowością Jastrzębnik, która została w terenach zielonych. Wskazał, że łąka ta jest na górze i wyznaczenie tu pasa zielonego jest niepotrzebne.
Pani Magdalena Kowalik odpowiedziała, że nawiązujemy się do przeznaczenia wskazanego w miejscowości Jastrzębnik. Poza tym Studium przewiduje wzdłuż rowu tereny ekologiczne. Następnie dodała, że zgodnie z poprzednimi ustaleniami, po podziale, teren zielony miał być częścią działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
Pan [REDACTED] wskazał, że rodzeństwo wycofuje się z tego pomysłu i chciałby zmniejszyć ten pas zieleni.
Pani Anna Nowecka wyjaśniła, że ustalenia dla tego terenu były już domówione, część zielona będzie powierzchnią biologicznie czynną dla terenu pod zabudowę, można w tym pasie zrobić np. oczko wodne.
Pan [REDACTED] wskazał, że cały czas chodzi o podział majątku między 3 braci. Jest to trudne i przychodzą różne pomysły.
Pani Magdalena Kowalik dodała, że przeznaczenie terenu w obrębie działki nr ew. 16 zostało już przeanalizowane. Uwagi zostały uwzględnione. Projekt planu musieliśmy wyłożyć ponownie w związku z uwzględnieniem uwagi na działce nr ew. 9 i 10.
Pan [REDACTED] podtrzymywał, że chciałby zmniejszenia pasa ekologicznego do 10m.
Pani Magdalena Kowalik wskazała, że biorąc pod uwagę ustalenia studium, wyznaczoną w projekcie planu minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1800m², jest mało prawdopodobne, że powstanie przy rowie działka pod zabudowę. Możemy korygować w planie miejscowym granice stref wyznaczonych w studium, ale nie możemy ich usuwać.
Pani Anna Nowecka wskazała na mapie jak przebiegają granice stref wyznaczonych w studium, i jak wyznaczono tereny w projekcie planu miejscowego. Przyjęte rozwiązania są optymalne dla działki nr 16.
Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, że do projektu planu można złożyć uwagę do 31 lipca 2026r.
- VII. Pan [REDACTED] prosił o wyjaśnienie czy podział ziemi wpływa na wysokość podatku? Wyjaśniono, że sam podział nie wpływa na wzrost podatku od nieruchomości.

Nie pojawiło się więcej pytań, w związku z czym Pani Magdalena Kowalik 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 dwie ponumerowane strony.

Żabia Wola, dn. 08.07.2026r.

Nowecka
(podpis osoby sporządzającej protokół)

z up. Wójta
Magdalena Kowalik
Kierownik Referatu
Gospodarki Przemysłowej
i Gospodarki Nieruchomościami
(podpis Wójta)