

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO ZARZĄDZENIA NR 63/2026
WÓJTA GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 7 lipca 2026 r.

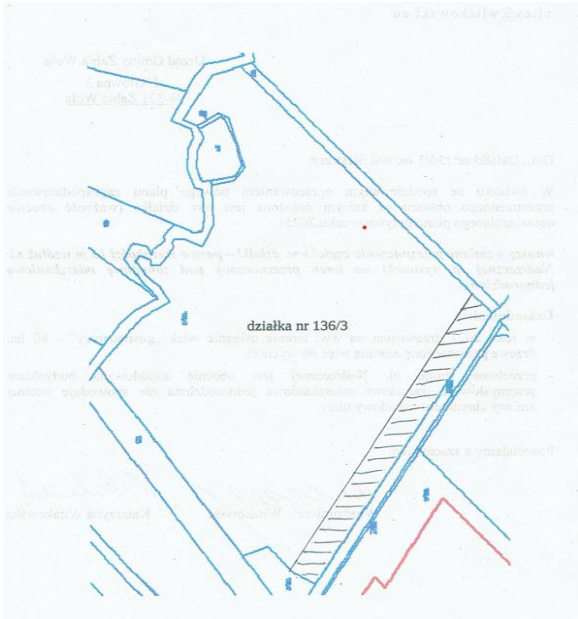
ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI SIESTRZEŃ (OBSZAR XXIIb)

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.	18.05.2026 21.05.2026		Działając jako właściciel nieruchomości obejmujących działki nr ew. 208/1, 209/2, 211/1 położone w obrębie Siestrzeń, gmina Żabia Wola, wnoszę o uwzględnienie poniższych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 1. Wnoszę o zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 65% do 75%. Uzasadnienie: Proponowana zmiana pozwoli na bardziej racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową oraz zwiększy atrakcyjność inwestycyjną nieruchomości. Parametr 75% jest powszechnie stosowany dla terenów o funkcjach produkcyjno-magazynowych. 2. Wnoszę o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 10%. Uzasadnienie: Dla terenów produkcyjnych i magazynowych wskaźnik 20% znacząco ogranicza możliwości zagospodarowania działek, w szczególności w zakresie realizacji placów manewrowych, parkingów, infrastruktury logistycznej oraz powierzchni składowych. Wskaźnik 10% jest wystarczający dla zachowania właściwych standardów środowiskowych przy jednoczesnym umożliwieniu efektywnego wykorzystania nieruchomości. 3. Wnoszę o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 20,0 m do 30,0 m. Uzasadnienie: Zmiana umożliwi realizację nowoczesnych obiektów produkcyjnych i magazynowych, w tym obiektów wysokiego składowania oraz	208/1 209/2 211/1		Nieuwzględniona Nieuwzględniona Nieuwzględniona	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące Studium (...) Gminy Żabia Wola wyznacza na działkach objętych uwagą strefę wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego PU2, z następującymi ustaleniami: „Maksymalna powierzchnia zabudowy 65% działki, - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 20%. - Zalecana wysokość zabudowy do 15m (dla terenów w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 – 20m), dokładne określenie tego parametru powinno nastąpić na etapie sporządzania planu miejscowego. - Zaleca się minimalną szerokość działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna szerokość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności. - Ustalenia planu miejscowego powinny niwelować konflikty między projektowaną zabudową

			inwestycji wykorzystujących nowoczesne rozwiązania technologiczne. Zwiększenie wysokości zabudowy podniesie również potencjał inwestycyjny terenów objętych planem. 4. Wnoszę o zwiększenie dopuszczalnej powierzchni sprzedaży usług handlu z 2000 m² do 5000 m². Uzasadnienie: Zmiana pozwoli na większą elastyczność inwestycyjną oraz umożliwi realizację nowoczesnych obiektów handlowo-usługowych powiązanych z funkcją produkcyjną i magazynową. 5. Wnoszę o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 5000 m² do 2000 m². Uzasadnienie: Zmiana zwiększy elastyczność podziałów nieruchomości, poprawi możliwości inwestycyjne oraz umożliwi lepsze dostosowanie wielkości działek do potrzeb przyszłych inwestorów. 6. Wnoszę o dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym instalacji fotowoltaicznych, magazynów energii oraz stacji ładowania pojazdów elektrycznych. Uzasadnienie: Proponowana zmiana jest zgodna z aktualnymi kierunkami rozwoju nowoczesnych terenów produkcyjnych i magazynowych oraz zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. 7. Wnoszę o zmianę przeznaczenia północnych części działek nr ew. 237/5 oraz 237/7 oznaczonych w projekcie planu symbolem 19ZL na teren oznaczony symbolem 5P-U. Uzasadnienie: Objęcie wskazanych fragmentów działek funkcją 5P-U pozwoli na spójne i racjonalne zagospodarowanie całego terenu nieruchomości, poprawi możliwości inwestycyjne oraz umożliwi optymalne wykorzystanie istniejącego układu działek.			Nieuwzględniona Nieuwzględniona Bezprzedmiotowa Nieuwzględniona	<i>usługowo - składowo - produkcyjną, a istniejącą zabudowę mieszkalną poprzez wyznaczenie dużych działek (minimum 2000m², ale z uwzględnieniem rodzaju i zasięgu uciążliwości usług realizowanych przez inwestora) oraz ustalenia działań ochronnych."</i> Zaproponowane w uwarunkowaniu do zmiany w projekcie MPZP, są niezgodne ze Studium, w związku z tym uwagi nie mogą zostać uwzględnione. Projekt MPZP dopuszcza zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii. Działki objęte były wnioskiem skierowanym do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, tj. pod zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową (P-U). W związku z decyzją odmowną, w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie, wskazano tereny lasów. Uwaga nie może być uwzględniona, w związku z negatywną decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego.
2.	18.05.2026		Działając jako właściciel nieruchomości obejmujących działki nr ew. 210, 237/5 oraz 237/7 położone w obrębie Siestrzeń, gmina Żabia Wola, wnoszę o uwzględnienie poniższych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 1. Wnoszę o zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 65% do 75%. Uzasadnienie: Proponowana zmiana pozwoli na bardziej racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową oraz zwiększy atrakcyjność inwestycyjną nieruchomości. Parametr 75% jest powszechnie stosowany dla terenów o funkcjach produkcyjno-magazynowych. 2. Wnoszę o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 10%. Uzasadnienie: Dla terenów produkcyjnych i magazynowych wskaźnik 20% znacząco ogranicza możliwości zagospodarowania działek, w szczególności	210 237/5 237/7		Nieuwzględniona Nieuwzględniona	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące Studium (...) Gminy Żabia Wola wyznacza na działkach objętych uwagą strefę wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego PU2, z następującymi ustaleniami: „Maksymalna powierzchnia zabudowy 65% działki, - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 20% - Zalecana wysokość zabudowy do 15m (dla terenów w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 – 20m), dokładne

			w zakresie realizacji placów manewrowych, parkingów, infrastruktury logistycznej oraz powierzchni składowych. Wskaźnik 10% jest wystarczający dla zachowania właściwych standardów środowiskowych przy jednoczesnym umożliwieniu efektywnego wykorzystania nieruchomości. 3. Wnoszę o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 20,0 m do 30,0m Uzasadnienie: Zmiana umożliwi realizację nowoczesnych obiektów produkcyjnych i magazynowych, w tym obiektów wysokiego składowania oraz inwestycji wykorzystujących nowoczesne rozwiązania technologiczne. Zwiększenie wysokości zabudowy podniesie również potencjał inwestycyjny terenów objętych planem. 4. Wnoszę o zwiększenie dopuszczalnej powierzchni sprzedaży usług handlu z 2000 m² do 5000 m². Uzasadnienie: Zmiana pozwoli na większą elastyczność inwestycyjną oraz umożliwi realizację nowoczesnych obiektów handlowo-usługowych powiązanych z funkcją produkcyjną i magazynową. 5. Wnoszę o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 5000 m² do 2000 m². Uzasadnienie: Zmiana zwiększy elastyczność podziałów nieruchomości, poprawi możliwości inwestycyjne oraz umożliwi lepsze dostosowanie wielkości działek do potrzeb przyszłych inwestorów. 6. Wnoszę o dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym instalacji fotowoltaicznych, magazynów energii oraz stacji ładowania pojazdów elektrycznych. Uzasadnienie: Proponowana zmiana jest zgodna z aktualnymi kierunkami rozwoju nowoczesnych terenów produkcyjnych i magazynowych oraz zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. 7. Wnoszę o zmianę przeznaczenia północnych części działek nr ew. 237/5 oraz 237/7 oznaczonych w projekcie planu symbolem 19ZL na teren oznaczony symbolem 5P-U. Uzasadnienie: Objęcie wskazanych fragmentów działek funkcją 5P-U pozwoli na spójne i racjonalne zagospodarowanie całego terenu nieruchomości, poprawi możliwości inwestycyjne oraz umożliwi optymalne wykorzystanie istniejącego układu działek.			Nieuwzględniona Nieuwzględniona Nieuwzględniona Bezprzedmiotowa Nieuwzględniona	określenie tego parametru powinno nastąpić na etapie sporządzania planu miejscowego. - Zaleca się minimalną szerokość działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna szerokość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności. - Ustalenia planu miejscowego powinny niwelować konflikty między projektowaną zabudową usługowo - składowo - produkcyjną, a istniejącą zabudową mieszkalną poprzez wyznaczanie dużych działek (minimum 2000m², ale z uwzględnieniem rodzaju i zasięgu uciążliwości usług realizowanych przez inwestora) oraz ustalenia działek ochronnych." Zaproponowane w uwadze wskaźniki do zmiany w projekcie MPZP, są niezgodne ze Studium, w związku z tym uwagi nie mogą zostać uwzględnione. Projekt MPZP dopuszcza zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii. Działki objęte były wnioskiem skierowanym do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, tj. pod zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową (P-U). W związku z decyzją odmowną, w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie, wskazano tereny lasów. Uwaga nie może być uwzględniona, w związku z negatywną decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego.
3.	28.05.2026		Jako współwłaściciele działek nr 218 i 219 położonych w miejscowości Siestrzeń wnosimy uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Siestrzeń (obszar XXIIb) przy drodze krajowej nr S8 o łącznej powierzchni 266 ha.	218 219	Uwzględniona		

			<table><tr><th>Dane dotyczące nieruchomości</th><th>Oznaczenie terenu w projekcie planu oraz sposób jego przeznaczenia</th><th>Proponowany sposób zagospodarowania</th></tr><tr><td>Dz. 218, Siostrzeń w części sąsiadującej z działką 217</td><td>29KDD</td><td>3U</td></tr><tr><td>Dz. 219, Siostrzeń w części sąsiadującej z działką 218</td><td>30KDD</td><td>3U/11ZL</td></tr></table> UZASADNIENIE Brak jest uzasadnienia do urządzenia nowej drogi 29KDD pomiędzy ul. Bliską i Polną. Drogi oznaczone oznaczeniem 28KDD i 30KDD w zupełności zapewnią odpowiedni dojazd do wszystkich nieruchomości znajdujących się na terenie objętym projektem planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Siostrzeń (obszar XXIIb). Przeznaczenie na drogę części działek 218 i 219 nie przyniesie żadnych dodatkowych korzyści właścicielom nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym projektem, ani też innym mieszkańcom gminy Żabia Wola. Droga miałaby bowiem jedynie znaczenie lokalne i mogłaby służyć jedynie niewielkiej liczbie mieszkańców, którzy i tak mieliby dogodny dostęp do dróg oznaczonych oznaczeniami 28KDD i 30KDD. Zaprojektowanie drogi przez działkę 218 stanowi natomiast nieproporcjonalną uciążliwość dla nas jako właścicieli. Droga i pas nieprzekraczalnej linii zabudowy obejmowałaby bowiem prawie połowę działki 218, która w wyniku wydzielenia drogi stałaby się bardzo wąskim i długim pasem ziemi, której możliwość zagospodarowania byłaby poważnie utrudniona. W sytuacji rezygnacji z planowanej drogi 29KDD, brak również uzasadnionych podstaw do wyznaczenia drogi oznaczonej oznaczeniem 30KDD na działce 218 lub 219, bowiem w takim przypadku droga biegłaby jedynie do terenów leśnych, które nie wymagają zapewnienia tego rodzaju dostępu do drogi w tym miejscu. W związku z tym proponujemy rezygnację z planów przeznaczenia części działek 218 i 219 na cele drogowe.	Dane dotyczące nieruchomości	Oznaczenie terenu w projekcie planu oraz sposób jego przeznaczenia	Proponowany sposób zagospodarowania	Dz. 218, Siostrzeń w części sąsiadującej z działką 217	29KDD	3U	Dz. 219, Siostrzeń w części sąsiadującej z działką 218	30KDD	3U/11ZL				
Dane dotyczące nieruchomości	Oznaczenie terenu w projekcie planu oraz sposób jego przeznaczenia	Proponowany sposób zagospodarowania														
Dz. 218, Siostrzeń w części sąsiadującej z działką 217	29KDD	3U														
Dz. 219, Siostrzeń w części sąsiadującej z działką 218	30KDD	3U/11ZL														
4.	29.05.2026 10.06.2026		Zgodnie z informacją z dnia 21 kwietnia br. (pismo nr GPN.8.SN.2025), dwa dni temu zapoznałem się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola, w części dot. wsi Siostrzeń. Z przykrością stwierdziłem, że w projekcie planu nie został uwzględniony wniosek z dnia 2024-07-09 dot. zmiany przeznaczenia części działki nr 136/3 – pasa o szerokości 15 m wzdłuż ul. Nadrzecznej na cele zabudowy mieszkaniowej. Nie uzyskałem też żadnej odpowiedzi na ww. wniosek. W związku z tym wnoszę o korektę planu – zmianę przeznaczenia części ww. działki – pasa o szerokości 15 m wzdłuż ul. Nadrzecznej (p. rysunek) na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową / rekreacyjną. Uzasadnienie: - w roku 2027 starodrzew na ww. części działki terenie osiągnie wiek	136/3		Nieuwzględniona	Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową lub rekreacyjną jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (przeznaczenie w Studium działki od strony ul. Nadrzecznej: obszary lasów).									

			„gospodarczy” - 80 lat, drzewa przeznaczone zostaną więc do wycinki (część drzew – samosiejki, ma wiek młodszy); - przeciwna strona ul. Nadrzecznej jest obecnie zabudowana budynkami przemysłowymi, zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna nie spowoduje więc istotnej zmiany charakteru zabudowy ulicy; - ew. zabudowa zajmująca ok. 1% powierzchni działki nr 136/3, dzięki obecności osób korzystających z tej działki, gwarantowałaby racjonalną gospodarkę leśną na 99% powierzchni działki; - mając nadzieję na uwzględnienie wniosku, o którym mowa wcześniej, zaoferowałem darowiznę części gruntu na rzecz Fundacji Habitat for Humanity, z przeznaczeniem na cele budowy domu seniora, co (jak mi się wydaje) mogłoby przynieść korzyści także gminie i jej mieszkańcom. 				
5.	29.05.2026 08.06.2026		Wnoszę o usunięcie projektowanej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ przebiegającej przez naszą działkę nr 33/44 położoną w miejscowości Siostrzeń. Projektowana droga w znacznym stopniu ingeruje w moją nieruchomość, powodując zajęcie około 150 m² działki o łącznej powierzchni około 890 m². Na działce znajduje się istniejący budynek mieszkalny będący	33/44	Uwzględniona		

			na końcowym etapie realizacji. Planowana droga oraz wyznaczone linie rozgraniczające znacząco wpływają na przyszłe możliwości zagospodarowania oraz funkcjonalnego wykorzystania nieruchomości, która już obecnie posiada niewielką powierzchnię. Zmniejszenie powierzchni działki oraz przebieg linii rozgraniczającej ograniczą możliwość realizacji planowanego zagospodarowania terenu, w tym między innymi stworzenia strefy rekreacyjnej dla dzieci, budowy wiaty czy garażu. Dodatkowym utrudnieniem jest istniejący słup znajdujący się na działce, który już obecnie ogranicza możliwości aranżacyjne terenu. Na działce znajdują się również istniejące zadrzewienia, które planujemy zachować w celu utrzymania obecnego charakteru i klimatu nieruchomości. Jednocześnie do działki zapewniony jest istniejący dostęp komunikacyjny, a obsługa komunikacyjna okolicznych terenów może odbywać się poprzez istniejący układ drogowy, w tym między innymi przez ul. Moką. W związku z powyższym realizacja dodatkowej drogi w projektowanym przebiegu wydaje się nieuzasadniona. Wskazuję również, że przeciwko tworzeniu przedmiotowej drogi opowiadają się najbliżsi sąsiedzi, którzy również dostrzegają brak konieczności realizacji tego rozwiązania oraz jego negatywny wpływ na istniejącą zabudowę i sposób korzystania z nieruchomości. Projektowana droga prowadzi do nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności, ogranicza możliwość korzystania z działki zgodnie z jej przeznaczeniem oraz może powodować obniżenie wartości nieruchomości. W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi i usunięcie projektowanej drogi 1KDZ z projektu planu miejscowego w zakresie przebiegającym przez działkę nr 33/44				
6.	01.06.2026		Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola. Dotyczy działki ewidencyjnej nr 120/2 położonej w miejscowości Siestrzeń. Na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnosimy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegające na zmianie przeznaczenia działki nr 120/2 w Siestrzeni z terenu leśnego na teren zabudowy usługowo-mieszkalnej (U/MN lub analogicznej funkcji przewidzianej w planie). UZASADNIENIE: 1. Działka znajduje się w obszarze rozwijającej się zabudowy miejscowości Siestrzeń oraz pozostaje w funkcjonalnym związku z istniejącymi terenami zabudowanymi i inwestycyjnymi. Działka bezpośrednio graniczy z terenem przemysłowym. 2. Substancja leśna: przez dziesięciolecie brak przyrostu drzewostanu (drzewostan niehandlowy). Dzikie wysypisko śmieci dla okolicznych mieszkańców. 3. Działka posiada dostęp do drogi publicznej oraz możliwość obsługi infrastrukturalnej. Bezpośrednie sąsiedztwo z drogą S8 (hałas, spaliny	120/2		Nieuwzględniona	Działka objęta była wnioskiem skierowanym do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, tj. pod zabudowę usługową. W związku z decyzją odmowną, w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie, wskazano tereny lasów. Uwaga nie może być uwzględniona, w związku z negatywną decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego.

			zanieczyszczenia powietrza). 4. Wprowadzenie funkcji usługowo-mieszkalnej pozostaje zgodne z kierunkiem rozwoju gminy oraz charakterem terenów położonych w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych. 5. Wnioskowana zmiana umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu, zwiększy potencjał inwestycyjny miejscowości oraz wpłynie pozytywnie na dochody gminy z podatków od nieruchomości. 6. Deklarujemy zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz harmonijne wpisanie planowanej zabudowy w istniejące uwarunkowania. W studium zagospodarowania, które Gmina przez wiele lat prezentowała działka była przewidziana jako usługowo-mieszkaniowa.				
7.	01.06.2026		Działając jako współwłaściciel nieruchomości zlokalizowanej w rejonie objętym projektem planu, wnoszę uwagę dotyczącą działki ewidencyjnej nr 66/7. W projekcie planu wskazana działka została przeznaczona w części jako teren zabudowy rekreacyjnej oznaczony symbolem 5ZR, przy jednoczesnym oznaczeniu w ewidencji gruntów jako Ls/LsV. Zwracamy uwagę, że faktyczne zagospodarowanie oraz funkcja tej działki są odmienne od przyjętych w projekcie planu: - działka nr 66/7 stanowi istniejący ciąg komunikacyjny – drogę dojazdową do działek prywatnych - teren ten nie posiada charakteru leśnego – nie występują na nim drzewa ani typowy drzewostan, - działka jest/będzie wykorzystywana jako droga dojazdu do nieruchomości oraz w przyszłości planowane jest jej utwardzenie w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej dla właścicieli działek. W związku z powyższym wnoszę o: 1) uwzględnienie faktycznego sposobu użytkowania działki nr 66/7 jako drogi dojazdowej, 2) zmianę przeznaczenia tej działki w projekcie planu na teren komunikacyjny lub w całości oznaczenie jako terenu budownictwa mieszkalnego 26MN umożliwiające jej prawidłowe wykorzystanie jako dojazdu do działek, 3) odstąpienie od przeznaczenia działki pod zabudowę rekreacyjną (5ZR), które jest niezgodne z jej obecnym i planowanym sposobem użytkowania. Uzasadnienie: Zachowanie funkcji komunikacyjnej działki nr 66/7 jest niezbędne dla zapewnienia dostępu do nieruchomości, co stanowi podstawowy warunek ich prawidłowego zagospodarowania oraz realizacji inwestycji budowlanych. Brak właściwego przeznaczenia drogowego może w przyszłości prowadzić do ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości oraz problemów z dostępem do działek. W związku z powyższym prosimy o uwzględnienie niniejszej uwagi w finalnej wersji miejscowego planu	66/7		Nieuwzględniona	Projekt MPZP ustala zasady obsługi planu przez docelowy układ komunikacyjny określony m.in. przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu. Działka nr ew. 66/7 stanowi ciąg komunikacyjny służący obsłudze terenów pod zabudowę, nie jest jednak głównym ciągiem komunikacyjnym, powszechnie użytkowanym. Może funkcjonować jak dotychczas bez potrzeby jej wyznaczenia liniami rozgraniczającymi.

8.	10.06.2026		Działając jako właściciel działki ewidencyjnej nr 193/6 położonej w miejscowości Siostrzeń, wnoszę o zmianę projektu planu miejscowego poprzez ograniczenie lub rezygnację z przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 27MN, 30MN, 45MN i 46MN. Uwagę uzasadniam następująco: 1. Tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową stanowią obecnie obszar otwarty, położony pomiędzy istniejącą zabudową a terenami leśnymi oznaczonymi w projekcie planu symbolami ZL. Obszar ten pełni funkcję strefy przejściowej pomiędzy terenami zurbanizowanymi i przyrodniczymi. 2. W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych terenów zabudowy występują cenne przyrodniczo tereny leśne oraz siedliska dzikich zwierząt. Na tym obszarze lub jego sąsiedztwie regularnie obserwowane są losie, sarny, bobry, czaple oraz inne gatunki dzikiej zwierzyny korzystające z istniejących terenów otwartych jako miejsca przemieszczania się pomiędzy kompleksami leśnymi. 3. Realizacja zabudowy na terenach 27MN, 30MN, 45MN i 46MN doprowadzi do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej, fragmentacji siedlisk oraz przerwania lokalnych korytarzy migracyjnych zwierząt. 4. Znaczne zwiększenie intensywności zabudowy spowoduje wzrost ruchu samochodowego, hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz presji na istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową. 5. Tereny otwarte pełnią istotną funkcję retencyjną. Ich zabudowa spowoduje zwiększenie powierzchni uszczelnionych, pogorszenie naturalnego odpływu wód opadowych i może przyczynić się do lokalnych podtopień. 6. Projektowane rozwiązania nie zapewniają wystarczającej ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych tej części miejscowości Siostrzeń, której charakter opiera się na współistnieniu i równoważeniu zabudowy przy S8 z rozległymi terenami zielonymi i leśnymi. 7. W mojej ocenie przyjęte rozwiązania nie realizują w wystarczającym stopniu zasady zrównoważonego rozwoju oraz wymogów ochrony środowiska i krajobrazu, które zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinny być uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wnoszę o ponowne przeanalizowanie zasadności przeznaczenia wskazanych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz pozostawienie ich w większym zakresie jako terenów otwartych, zielonych lub rolnych, stanowiących bufor pomiędzy istniejącą zabudową a terenami leśnymi.	193/6		Nieuwzględniona	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wolę mieszkańców, wyrażoną w złożonych wnioskach oraz przeznaczenie działek ustalone w obowiązujących planach miejscowych. Jest również zgodny z polityką gminy przyjętą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
9.	13.06.2026 17.06.2026		Zwracam się z prośbą o podjęcie działań zmierzających do zmiany przeznaczenia części leśnej działki 63 w Siostrzeni o powierzchni 6680m², położonej na terenie Gminy Żabia Wola, Powiat Grodziski, na cele nieleśne, umożliwiające jej dalsze zagospodarowanie zgodnie z funkcją mieszkaniową i rekreacyjną.	63		Nieuwzględniona	Fragment działki (od ulicy Klonowej) objęty został wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Marszałek wydał

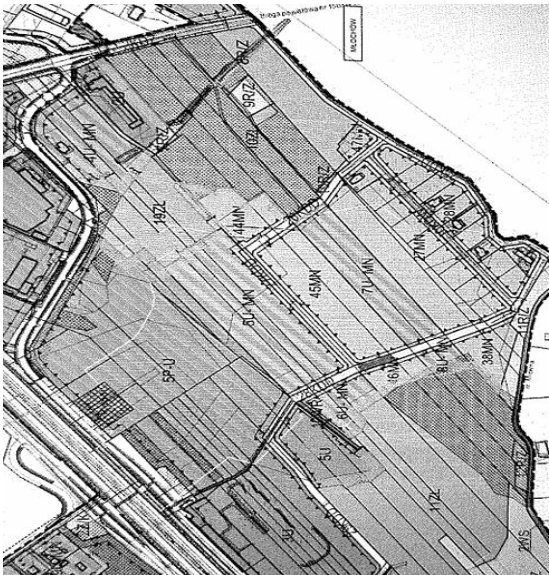
			Uzasadnienie: Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze o charakterze rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej: 1. działka w bezpośrednim sąsiedztwie 62/2 ma status zabudowy mieszkaniowej, 2. działki naprzeciwko, tj. po drugiej stronie ulicy Klonowej, stanowią duży kompleks mieszkaniowy, zatem działki bezpośrednio sąsiadujące zostały już przeznaczone pod zabudowę lub posiadają charakter budowlany, przez co obecne utrzymywanie części działki w funkcji leśnej powoduje nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości znajdujących się w tym samym obszarze funkcjonalnym. Widać, że w strategii Gminy jest zwiększenie potencjału mieszkaniowego. Z obu stron kompleksu leśnego powstają tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową: 1. 66 (1-12) został podzielony już na działki i udało się przynajmniej częściowo zmienić ich przeznaczenie, 2. Projekt MPZP przewiduje przeznaczenie fragmentu mojej nieruchomości pod poszerzenie dróg publicznych (po obu stronach mojej działki, gdyż drogi są z dwóch stron), co docelowo zmniejsza możliwą powierzchnię działki do zabudowy. Odpowiednią w mojej ocenie rekompensatą byłaby zmiana przeznaczenia całej działki na teren zabudowy mieszkaniowej. Uprzejmie proszę o rozpatrzenie i zmianę przeznaczenia celu przeznaczenia mojej działki, tym bardziej, że nie ma takiego wniosku w Państwa dokumencie „Wniosek o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”. Co więcej, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje dla około 30% powierzchni działki funkcję rekreacyjno-budowlaną, co potwierdza możliwość i zasadność rozwoju zabudowy na tym terenie. Wnioskowana zmiana stanowiłaby logiczną kontynuację przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego. Na działce występuje niewielka liczba drzew. Drzewostan nie tworzy zwartej kompleksu leśnego, a jego charakter nie wskazuje na szczególne walory przyrodnicze, krajobrazowe ani gospodarcze. Z uwagi na rozproszone występowanie drzew prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej na nieruchomości jest utrudnione i nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego. Po zmianie przeznaczenia działki, zachowam aktualny drzewostan. Zmiana przeznaczenia gruntu nie spowoduje naruszenia ciągłości kompleksów leśnych ani pogorszenia warunków środowiskowych w okolicy. Przeciwnie, umożliwi uporządkowanie sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z istniejącą zabudową i charakterem sąsiedztwa. Mając na uwadze powyższe okoliczności, zwracam się z uprzejmą prośbą o pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku oraz podjęcie działań umożliwiających zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.				decyzję negatywną, argumentując to m.in. faktem, że przedmiotowe grunty leśne, razem z gruntami pozostającymi w dalszym leśnym użytkowaniu tworzą duże i zwarte kompleksy leśne. Objęty uwagą fragment działki nr ew. 63 (od ulicy Nad Lasem) graniczy z tym samym kompleksem leśnym, który podniósł w uzasadnieniu Marszałek Województwa Mazowieckiego. Pozostawienie terenu lasu w MPZP będzie stanowiło naturalną barierę ochronną dla zabudowy rekreacyjnej od projektowanych po drugiej stronie ulicy terenów zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej.
10.	18.06.2026		Wniosek dotyczy działki 276/5 przyległej do rowu melioracyjnego–proponowane oznaczenie terenu R/Z tereny rolnicze z całkowitym zakazem zabudowy budynkami. Przedmiotowa działka podczas poprzednich zmian MPZ została w całości objęta terenem ekologicznym – po ok. 20 m od cieku wodnego po każdej ze stron. Obecnie opracowywane plany w Siestrzeni np.	276/5	Uwzględniona		Uwaga zostanie uwzględniona w zakresie zgodnym z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola.

			działka 185/2 po drugiej stronie rowu melioracyjnego ma ustalony teren R/Z na ok. 6 m, działki 252/2 i 253/2 położone wzdłuż tego samego cieku, tereny R/Z są ustalone po 5 m z każdej ze stron. Proszę o ograniczenie terenu R/Z na działce 276/5 do minimum (5m), które umożliwiłoby elastyczniejsze gospodarowanie działką. Działka jest mała (550m2) na granicy terenów mieszkalno-usługowych, jednocześnie nie przylegająca do działki z domem właścicielki. Jedynym sensownym sposobem jej zagospodarowania jest obecnie ogródek, miejsce rekreacji, ale proponowane oznaczenie terenu R/Z pozbawia go możliwości postawienia jakiegokolwiek budynku chociażby szopy narzędziowej. Proszę więc o przychylne rozpatrzenie mojego wniosku				
11.	18.06.2026 24.06.2026		Działając jako pełnomocnik właścicielki nieruchomości położonych na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Siestrzeń (Obszar XXIIb), obejmujących działki ewidencyjne nr 226/7, 226/5, 224/7, 224/2, 224/5, 220/5, 220/4 220/3, 220/2 oraz 220/1, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, (które wraz z dowodem opłaty skarbowej przedkładam w załączeniu) niniejszym wnoszę uwagi do projektu planu oraz wnoszę o ich uwzględnienie w toku dalszych prac planistycznych. Zastrzeżenia strony dotyczą w szczególności dwóch kluczowych elementów projektu planu. Po pierwsze, kwestionowane jest przyjęte dla nieruchomości mojej Mocodawczynie przeznaczenie oznaczone symbolem 3U, które w ocenie strony nie znajduje dostatecznego uzasadnienia urbanistycznego, funkcjonalnego ani gospodarczego, zwłaszcza w kontekście położenia tych nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjno-usługową oraz ich funkcjonalnego związku z obszarem aktywności gospodarczej rozwijającym się w otoczeniu drogi ekspresowej S8. Po drugie, zasadnicze zastrzeżenia budzi projektowany układ komunikacyjny, w szczególności wyznaczenie dróg oznaczonych symbolami 29KDD oraz 30KDD przy jednoczesnym pominięciu istniejącego przebiegu drogi funkcjonującej obecnie na tym obszarze. W ocenie strony projekt planu nie zawiera przekonującego uzasadnienia dla rezygnacji z dotychczasowego rozwiązania komunikacyjnego ani analizy wykazującej konieczność przyjęcia nowego przebiegu dróg. Rozwiązanie to może prowadzić do pogorszenia sytuacji nieruchomości mojej Mocodawczynie, ograniczenia ich atrakcyjności inwestycyjnej oraz naruszenia obowiązku wyważenia interesu publicznego i prywatnego. W związku z powyższym wnoszę o: zmianę przeznaczenia nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne nr 226/7, 226/5, 224/7, 224/2, 224/5, 220/5, 220/4 220/3, 220/2 oraz 220/1 poprzez dopuszczenie na tym terenie funkcji produkcyjno-usługowej, ewentualnie rozszerzenie katalogu	226/7 226/5 224/7 224/2 224/5 220/5 220/4 220/3 220/2 220/1		Nieuwzględniona	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków

			dopuszczalnych funkcji w sposób umożliwiający prowadzenie działalności gospodarczej odpowiadającej charakterowi terenów sąsiednich; 2. odstępianie od projektowanego przebiegu dróg 29KDD i 30KDD oraz uwzględnienie w układzie komunikacyjnym istniejącego przebiegu drogi funkcjonującej obecnie pomiędzy nieruchomościami mojej Mocodawczyni a terenami przeznaczonymi pod funkcje produkcyjno-usługowe, z zapewnieniem jej połączenia z drogą oznaczoną symbolem 28KDD; 3. przedstawienie szczegółowego uzasadnienia urbanistycznego, funkcjonalnego oraz komunikacyjnego dla przyjętych rozwiązań planistycznych, w szczególności wyjaśniającego przyczyny odmiennego przeznaczenia nieruchomości mojej Mocodawczyni względem terenów sąsiednich oraz przyczyny rezygnacji z dotychczasowego przebiegu drogi.¹		Uwzględniona		zagospodarowania przestrzennego. Działki położone przy drodze ekspresowej S8 (ul. Przy Trasie) na głębokość ok. 80 m, w Studium (...) znajdują się w strefie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczenie zabudowy produkcyjnej będzie naruszało przepisy ww. ustawy. Uzasadnienie przeznaczenie działek jak wyżej. Zrezygnowano z uzasadnienia rezygnacji z drogi, z powodu uwzględnienia uwagi.
12.	18.06.2026		Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgłaszam uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Siostrzeń (obszar XXIIb), w odniesieniu do nieruchomości oznaczonych w ewidencyjnej bazie gruntów numerami 193/11 oraz 193/12 (obręb 0029 Siostrzeń).	193/11 193/12		Nieuwzględniona	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Proponowane zapisy naruszają ustalenia obowiązującego Studium (...) Gminy Żabia Wola, bowiem w strefie studialnej

¹ Dalsza część uwagi stanowiąca uzasadnienie nieupubliczniona ze względu na obszerność

			Wnoszę o ponowną analizę ustaleń planu dla wskazanych działek oraz o przywrócenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej, która zgodnie z wcześniejszymi informacjami Gminy była dla tych działek dopuszczalna. Zwracam uwagę, że pismem Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 12.02.2021 r., znak PS.6724.1.9.2021, Gmina wskazała, że zgodnie z obowiązującym wówczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 193/11 i 193/12 możliwa była realizacja zabudowy szeregowej. Obecnie, projekt nowego planu dopuszcza dla tych działek zabudowę jednorodzinną, w tym dwulokalową, ale nie przewiduje już zabudowy szeregowej. Oznacza to istotne ograniczenie wcześniejszych możliwości inwestycyjnych nieruchomości oraz może prowadzić do obniżenia jej wartości. Wnoszę zatem o wyjaśnienie: 1. z jakiego powodu działki nr 193/11 i 193/12 zostały pozbawione możliwości zabudowy szeregowej; 2. czy decyzja ta wynika z analizy urbanistycznej, środowiskowej, komunikacyjnej, uwag mieszkańców, stanowiska projektanta planu czy innych przyczyn; 3. czy dla tych działek sporządzono indywidualną analizę uzasadniającą odejście od zabudowy szeregowej; 4. czy w miejscowości Siestrzeń lub w obszarze objętym projektem planu znajdują się działki, dla których nadal dopuszczono zabudowę szeregową; 5. Jeśli tak, wnoszę o wskazanie numerów tych działek oraz symboli terenów w projekcie planu; 6. dlaczego ewentualnie inne działki zachowały możliwość zabudowy szeregowej, a działki nr 193/11 i 193/12 zostały jej pozbawiane. Uzasadnienie uwag: Wskazane działki o numerach 193/11 i 193/12 posiadają wysoki potencjał inwestycyjny ze względu na swoje bezpośrednie położenie w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr S8 oraz węzła komunikacyjnego „Siestrzeń”. Przeznaczenie tego obszaru w projekcie planu ogranicza konstytucyjne prawo własności i uniemożliwia optymalne wykorzystanie gruntu zgodne z jego faktycznym charakterem i otoczeniem urbanistycznym. W mojej ocenie zabudowa szeregowa, przy odpowiednio określonych parametrach, takich jak wysokość, intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna oraz linia zabudowy, może zostać harmonijnie wpisana w otoczenie i nie musi naruszać ładu przestrzennego. Działki znajdują się w rejonie, który dynamicznie przekształca się w strefę mieszkaniową. Wprowadzenie wnioskowanych zmian nie naruszy ładu przestrzennego, a pozwoli na realizację zamierzeń budowlanych, które wpisują się w strategię rozwoju Gminy Żabia Wola. Ponadto, parametry określone w obecnym projekcie planu są zbyt restrykcyjne i uniemożliwiają realizację nowoczesnej zabudowy dostosowanej do aktualnych standardów rynkowych i technicznych. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o pozytywne rozpatrzenie niniejszych uwag i skorygowanie zapisów projektu aktu planistycznego przed jego ostatecznym uchwaleniem. Skoro wcześniejszy plan dopuszczał taką możliwość, a Gmina potwierdziła to pisemnie w 2021 r.,				MN1 wskazuje się, że na przedmiotowych działkach ma być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Utrzymanie w planie miejscowym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czyni zadość oczekiwaniom mieszkańców, wyrażanych na spotkaniach, sprzeciwiających się zagęszczaniu zabudowy. Luźna zabudowa mieszkaniowa wpisuje się w wiejski charakter gminy.
--	--	--	--	--	--	--	--

			wnoszę o utrzymanie tej funkcji albo przedstawienie szczegółowego i merytorycznego uzasadnienia jej usunięcia.				
13.	22.06.2026		Jako właściciele dz. nr ew. 150, 144/2, 145/2 położnych w miejscowości Siestrzeń zwracamy się z prośbą o rozszerzenie zapisów o możliwości „zamieszkania zbiorowego” w projektowanym MPZP dla obszaru 1U-MN.	150 144/2 145/2	Uwzględniona		
14.	23.06.2026		Wnioskuję o przekształcenie drogi gminnej ul. Polna w drogę publiczną klasy KDD. Uważam, że ta propozycja jest lepszym rozwiązaniem komunikacyjnym umożliwiającym dojazd od drogi lokalnej wzdłuż trasy S8 do działek położonych w kierunku ulicy Koniecpolskiej. Proponowany w projekcie dojazd ul. Bliską jest dużo dłuższy i bardziej zawity.	197/9	Uwzględniona		
15.	24.06.2026		Nie wyrażam zgody na wytyczenie drugiej drogi przez moją nieruchomość dz. 197/11. Zaznaczyłam na zdjęciu projektu kolorem czerwonym. Proponowany przebieg drugiej drogi poprzecznej jest dla mnie rażąco krzywdzący i wiąże się z dużymi stratami materialnymi. Moja droga 6m prywatna od ul. Żelechowskiej przechodząca między działkami nie została uwzględniona. Nie została zaprojektowana od trasy Katowickiej dużo krótsza i prościejsza droga od ul. Polnej dla wszystkich działek.	197/11			Uwaga zostanie rozpatrzona po zasięgnięciu opinii Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w celu skomunikowania terenu przez grunt leśny 10ZL w kierunku ul. Żelechowskiej.
							
16.	24.06.2026		Proszę o uwzględnienie w planie dojazdu do działki 197/5 istniejącą już drogą gminną tj. ul. Polną. Zaplanowanie dojazdu ul. Bliską jest bardzo	197/5	Uwzględniona		Uwzględniona z zastrzeżeniem, że przedłużenie drogi 26KDD poprzedzone będzie pozytywną opinią

			dużym utrudnieniem ze względu na tak daleki objazd do ewentualnych przyszłych działek o charakterze mieszkaniowym. Jest to mało atrakcyjny dojazd i na pewno nieekonomiczny. Ulica Polna jest drogą gminną i według mojej oceny winna być przedłużeniem do terenów mieszkaniowych. Wnoszę również propozycję, aby zaplanowana droga 26KDD była przedłużona i biegła nad lasami do ul. Przy Trasie.				Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w celu skomunikowania terenu przez grunt leśny 10ZL w kierunku ul. Żelechowskiej.
17.	25.06.2026		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Siestrzeń składam następujące uwagi dotyczące działki nr 110/12: 1. Rozszerzenie przeznaczenia dopuszczalnego działki nr 110/12 poprzez dodanie funkcji „usługi zdrowia nieuciążliwe” Uzasadnienie Proponowana funkcja będzie służyć zarówno mieszkańcom Siestrzeni i Władysławowa, jak i pracownikom planowanych obiektów magazynowych i usługowych (np.: punkt medycyny pracy). Dopuszczenie usług zdrowia pozwoli na lokalizację m.in. przychodni, poradni medycznych, czy centrum rehabilitacji (powiązanymi z funkcjami sportową lub rekreacyjną dopuszczonymi dla tego obszaru). Usługi te mają charakter nieuciążliwy i stanowią naturalne uzupełnienie planowanych na działce nr 110/12 funkcji usługowych o charakterze „miękkim”. 2. Zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 5000 m² na 3000 m² dla działki nr 110/12. Uzasadnienie Działka nr 110/12 ma powierzchnię 9860 m². Przyjęcie w projekcie planu minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki na poziomie 5000 m² powoduje, że w praktyce niemożliwy staje się podział nieruchomości. Ogranicza możliwość sprzedaży gruntu bądź czyni potencjalną inwestycję mniej elastyczną. Jednocześnie, działka posiada dwa niezależne wjazdy, co umożliwia jej prawidłową obsługę komunikacyjną również po ewentualnym podziale. Proponowane zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki do 3000 m² nie spowoduje nadmiernej intensyfikacji zabudowy - projekt planu przewiduje bowiem obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej oraz pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 6 m wzdłuż granic terenu, a maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 40%, co skutecznie chroni sąsiednie nieruchomości przed nadmierną zabudową i ogranicza wpływ inwestycji na otoczenie. Wszystkie obszary o symbolu U (o znacznie dużo większej powierzchni) w tym planie mają minimalną powierzchnię działki (lub minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej) na poziomie 3000 m². Dodatkowo, należy zauważyć, że analogiczny parametr minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki wynoszący 5000 m² został przyjęty również dla terenów produkcyjno-usługowych (P-U), które charakteryzują się znacznie większą skalą działalności, intensywnością zagospodarowania oraz powierzchnią	110/12		Nieuwzględniona Położenie działki przy drodze ekspresowej S8 i generowany hałas wyklucza możliwość realizacji funkcji usług zdrowia. Nieuwzględniona Dla terenu 6U ustalono: „W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt 10, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1500m²”. Zapis ten generuje ustalenie minimalnej powierzchni działki na 5000m².	

			obszarów (4-20 ha). Zastosowanie identycznego parametru dla działki nr 110/12 (0,98 ha) nie znajduje zatem uzasadnienia w specyfice tego terenu i prowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia możliwości jego wykorzystania.				
18.	25.06.2026		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Siostrzeń składam uwagę dotyczącą działek nr 213/2, 211/5, 211/4 oraz 211/3, położonych na terenie oznaczonym symbolem P-U5. Wnoszę o utrzymanie przedłużenia drogi 28KDD (ul. Polna) do drogi serwisowej S8 (Przy Trasie), zapewniającego bezpośrednią obsługę komunikacyjną przedmiotowych działek od strony drogi serwisowej S8. Uzasadnienie Rozumiem intencję rezygnacji z przedłużenia ul. Polnej, której celem może być umożliwienie realizacji większej inwestycji magazynowo-logistycznej obejmującej tereny oznaczone w planie symbolami P-U5 i U3. Jednocześnie brak przedłużenia drogi 28KDD powoduje, że działki nr 213/2, 211/5, 211/4 i 211/3, jak również pozostałe działki położone w tej części obszaru objętego planem, tracą bezpośredni dostęp komunikacyjny od strony drogi serwisowej S8 (od frontu). W przypadku gdy planowana duża inwestycja logistyczna nie zostanie zrealizowana, właściciele tych nieruchomości zostaną pozbawieni dotychczas zakładanego układu komunikacyjnego, co może istotnie ograniczyć potencjał tych działek. Należy również zauważyć, że w pierwszej wersji projektu planu drogi 28KDD (ul. Polna) była projektowana jako połączenie z drogą serwisową S8. Oznacza to, że bezpośrednia obsługa komunikacyjna przedmiotowych działek była pierwotnie przewidziana przez projekt planu, a jej późniejsze usunięcie stanowi istotną zmianę wpływającą na sposób wykorzystania nieruchomości. Co więcej, brak realizacji jednej dużej inwestycji logistycznej nie oznacza braku realizacji inwestycji na terenach oznaczonych symbolami P-U5 i U3. Tereny te mogą zostać zagospodarowane niezależnie przez różnych inwestorów, co w praktyce może okazać się najbardziej prawdopodobnym sposobem ich zagospodarowania. W takim przypadku utrzymanie przedłużenia drogi 28KDD (ul. Polna) stanowiłoby racjonalny element układu komunikacyjnego, zapewniający obsługę poszczególnych terenów oraz ich funkcjonalne rozdzielenie. Z posiadanych przeze mnie informacji wynika, że również właściciele sąsiednich nieruchomości popierają utrzymanie przedłużenia drogi 28KDD, dostrzegając znaczenie dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Tereny P-U5 i U3 mogą zostać zagospodarowane jako dwie niezależne inwestycje, a ul. Polna mogłaby pełnić funkcję naturalnej granicy oraz elementu obsługi komunikacyjnej pomiędzy nimi, bez ryzyka utraty przez właścicieli nieruchomości dogodnego dostępu komunikacyjnego do działek. Utrzymanie przedłużenia drogi 28KDD	213/2 211/5 211/4 211/3	Uwzględniona		

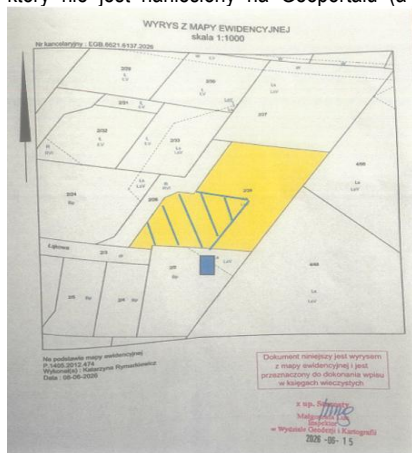
			pozwole zachować niezależny i bezpośredni dostęp komunikacyjny do przedmiotowych nieruchomości oraz pozostałych działek położonych w tej części obszaru, niezależnie od przyszłych decyzji inwestycyjnych dotyczących terenów sąsiednich. Wnoszę o uwzględnienie powyższej uwagi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego				
19.	29.08.2026		IX. Wnioski końcowe i żądania W świetle przedstawionej analizy faktycznej i prawnej składający uwagi wnoszą o ponowne przeanalizowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym ustaleń odnoszących się do terenu 7U-MN oraz projektowanego układu komunikacyjnego dla terenów 7U-MN, 45MN i 5U-MN. Przedstawione uwagi nie zmierzają do zakwestionowania potrzeby rozwoju przestrzennego Gminy Żabia Wola ani do ograniczenia możliwości realizacji nowych inwestycji. Ich celem jest zapewnienie, aby rozwój ten następował zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, proporcjonalności oraz poszanowania praw właścicieli nieruchomości. W związku z powyższym wnosimy o: 1. zmianę w stosunku do terenu 7U-MN i przeznaczenie pod funkcję mieszkaniową, ewentualnie – w przypadku utrzymania funkcji usługowej – istotne ograniczenie katalogu dopuszczalnych usług do działalności nieuciążliwych oraz wyłączenie funkcji mogących generować zwiększony ruch pojazdów, dostawy, działalność magazynową lub inne oddziaływania niepożądane dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej; 2. rezygnację z projektowanego rozwiązania polegającego na prowadzeniu obsługi komunikacyjnej terenów 7U-MN, 45MN oraz 5U-MN poprzez ul. Koniecpolską oraz planowane przedłużenie drogi 26KDD i planowaną drogę 28KDD, a w przypadku utrzymania tego rozwiązania – przedstawienie analizy wariantowej wykazującej, że jest ono najbardziej racjonalne i najmniej uciążliwe spośród możliwych rozwiązań; 3. wprowadzenie obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami usługowymi (w tym usługowo-mieszkaniowymi) i mieszkaniowymi, wraz z określeniem minimalnych parametrów tej zieleni jako elementu ograniczającego oddziaływanie nowych funkcji na istniejącą zabudowę; 4. uzupełnienie dokumentacji planistycznej o pełniejsze uzasadnienie przyjętych rozwiązań, w szczególności w zakresie wyboru funkcji terenu 7U-MN, projektowanego układu komunikacyjnego dla terenów 7U-MN, 45MN i 5U-MN oraz analizy rozwiązań alternatywnych; 5. ponowne przeanalizowanie wpływu łącznego oddziaływania projektowanych funkcji usługowych i nowego układu drogowego na	Uwzględniona	Uwzględniona	Uwzględniona	MPZP utrzyma funkcję usługową z uwagi na zapisy obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzone zostaną zapisy dotyczące katalogu dopuszczalnych usług. Projektowane rozwiązania komunikacyjne w rejonie ulic: Koniecpolska, Polna, Bliska zostaną zmienione, po zasięgnięciu opinii Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w celu skomunikowania terenu przez grunt leśny 10ZL w kierunku ul. Żelechowskiej. Projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Uwzględnienie uwag 1,2 wyczerpuje roszczenia uwag 4,5.

			warunki zamieszkania, bezpieczeństwo ruchu, poziom hałasu oraz jakość życia mieszkańców. Składający uwagi wyrażają przekonanie, że uwzględnienie powyższych postulatów pozwoli osiągnąć cele planistyczne gminy przy jednoczesnym zachowaniu właściwej równowagi pomiędzy interesem publicznym a słusznym interesem właścicieli nieruchomości, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa i utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych.² 				
--	--	--	---	--	--	--	--

² Z uwagi na obszerność uwagi w zarządzeniu przytoczono wnioski końcowe i żądania

20.	29.06.2026	IX. Wnioski końcowe i żądania W świetle przedstawionej analizy faktycznej i prawnej składający uwagi wnoszą o ponowne przeanalizowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym ustaleń odnoszących się do terenu 7U-MN oraz projektowanego układu komunikacyjnego dla terenów 7U-MN, 45MN i 5U-MN. Przedstawione uwagi nie zmierzają do zakwestionowania potrzeby rozwoju przestrzennego Gminy Żabia Wola ani do ograniczenia możliwości realizacji nowych inwestycji. Ich celem jest zapewnienie, aby rozwój ten następował zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, proporcjonalności oraz poszanowania praw właścicieli nieruchomości. W związku z powyższym wnosimy o: 1. pozostawienie dominującej funkcji mieszkaniowej dla terenu 7U-MN, ewentualnie – w przypadku utrzymania funkcji usługowej – istotne ograniczenie katalogu dopuszczalnych usług do działalności nieuciążliwych oraz wyłączenie funkcji mogących generować zwiększony ruch pojazdów, dostawy, działalność magazynową lub inne oddziaływania niepożądane dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej; 2. rezygnację z projektowanego rozwiązania polegającego na prowadzeniu obsługi komunikacyjnej terenów 7U-MN, 45MN oraz 5U-MN poprzez ul. Koniecpolską oraz planowane przedłużenie drogi 26KDD i planowaną drogę 28KDD, a w przypadku utrzymania tego rozwiązania – przedstawienie analizy wariantowej wykazującej, że jest ono najbardziej racjonalne i najmniej uciążliwe spośród możliwych rozwiązań; 3. wprowadzenie obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami usługowymi (w tym usługowo-mieszkaniowymi) i mieszkaniowymi, wraz z określeniem minimalnych parametrów tej zieleni jako elementu ograniczającego oddziaływanie nowych funkcji na istniejącą zabudowę; 4. uzupełnienie dokumentacji planistycznej o pełniejsze uzasadnienie przyjętych rozwiązań, w szczególności w zakresie wyboru funkcji terenu 7U-MN, projektowanego układu komunikacyjnego dla terenów 7U-MN, 45MN i 5U-MN oraz analizy rozwiązań alternatywnych; 5. ponowne przeanalizowanie wpływu łącznego oddziaływania projektowanych funkcji usługowych i nowego układu drogowego na warunki zamieszkania, bezpieczeństwo ruchu, poziom hałasu oraz jakość życia mieszkańców. Składający uwagi wyrażają przekonanie, że uwzględnienie powyższych postulatów pozwoli osiągnąć cele planistyczne gminy przy jednoczesnym zachowaniu właściwej równowagi pomiędzy interesem publicznym a słusznym interesem właścicieli nieruchomości, zgodnie z wymaganiami	193/22	Uwzględniona Uwzględniona Uwzględniona	MPZP utrzyma funkcję usługową z uwagi na zapisy obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzone zostaną zapisy dotyczące katalogu dopuszczalnych usług. Projektowane rozwiązania komunikacyjne w rejonie ulic: Koniecpolska, Polna, Bliska zostaną zmienione, po zasięgnięciu opinii Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w celu skomunikowania terenu przez grunt leśny 10ZL w kierunku ul. Żelechowskiej. Projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Uwzględnienie uwag 1,2 wyczerpuje roszczenia uwag 4,5.
-----	------------	---	--------	---	---

21.	29.06.2026	Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Siestrzeń (Obszar XXIIb) dotyczy działki 2/28 w zakresie wyłączenia całości lub części działki o przeznaczeniu ZL/R (w projekcie MPZP: ZR1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (1MN) I. Oznaczenie wnioskodawcy Działając jako właściciel nieruchomości gruntowej, niniejszym składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP) miejscowości Siestrzeń, wyłożonego do publicznych konsultacji w dniu 18 maja 2026 roku. II. Przedmiot wniosku Wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie MPZP polegającej na: - zmianie przeznaczenia całości lub części nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 2/28 o łącznej powierzchni 0,2779 ha, z terenu lasów z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej (symbol planu: 1ZR) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol planu: 1MN). - Wnioskowana część działki (o szacunkowej wielkości do 1000 m²) jest zlokalizowana na poniższej mapie (obszar zakreskowany), w części graniczącej bezpośrednio z działką 2/2 o statusie gruntów Bp. Część ta o zmienionej funkcji stanowiłaby integralny element działki 2/28. Ponadto ta wydzielona część sąsiadowałaby z budynkiem posadowionym na działce 2/2, który nie jest naniesiony na Geoportalu (a czym jeszcze poniżej, s.6).⁴	2/28		Nieuwzględniona	Działka objęta została wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Marszałek wydał decyzję negatywną, argumentując to m.in. faktem, że przedmiotowe grunty leśne, razem z gruntami pozostającymi w dalszym leśnym użytkowaniu tworzą duże i zwarte kompleksy leśne. Przedstawiony zakres zmiany przeznaczenia działki nr 2/28 nie wnosi nowych dowodów w stosunku do argumentacji Marszałka Województwa Mazowieckiego.
-----	------------	---	------	--	-----------------	--



⁴ Dalsza część uwagi stanowiąca uzasadnienie nieupubliczniona ze względu na obszerność

22.	29.06.2026	W związku z Obwieszczeniem z dn. 06.05.2026 r., dot. projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Siestrzeń (Obszar XXIIb), jako właściciele gruntów o numerach 149/2 i 146/4, położonych w obszarze oznaczonym na planie jako 1U-MN, wnosimy poniższe uwagi: Uwaga nr 1 Dotyczy: szerokości pasa technicznego /obszaru ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV. W przypadku planów uwzględnienia szerokości ww. pasa technicznego, prosimy o określenie szerokości pasa technicznego (strefy ograniczeń w zabudowie) wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV nie więcej niż 5m od osi linii po każdej stronie (łącznie nie więcej niż 10 m szerokości pasa). Uzasadnienie Dla linii elektroenergetycznych SN 15kV przepisy powszechnie obowiązującego prawa nie określają jednej, sztywnej szerokości pasa technicznego. Jego zasięg powinien wynikać z wymagań bezpieczeństwa, warunków technicznych oraz uzgodnień z operatorem sieci. Przyjmowana w praktyce planistycznej i projektowej odległość 5m od osi linii dla napowietrznych linii 15 kV jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym i zapewnia możliwość bezpiecznej eksploatacji infrastruktury elektroenergetycznej przy zachowaniu wymagań wynikających z przepisów technicznych i norm branżowych. Biorąc dodatkowo pod uwagę, iż w innej części naszych gruntów, poprowadzona jest linia gazowa, wprowadzenie jeszcze pasa o większej szerokości niż wnioskowana, doprowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia prawa własności oraz możliwości zagospodarowania nieruchomości. Powyżej opisane ograniczenia znacząco zmniejszają powierzchnię możliwą do zabudowy i utrudniają racjonalne wykorzystanie nieruchomości. W konsekwencji może prowadzić do obniżenia wartości działek oraz ograniczenia możliwości ich podziału. Przyjęcie pasa o szerokości 5m od osi linii pozwoli zachować wymagany poziom bezpieczeństwa, a jednocześnie umożliwi efektywniejsze wykorzystanie terenów budowlanych. Uwaga nr 2 Dotyczy: minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wnosimy o zmianę ustaleń projektu planu poprzez zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 2000 m² do maksymalnie 1500 m². Uzasadnienie Określenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 2000 m² stanowi istotne ograniczenie możliwości podziału nieruchomości oraz zmniejsza dostępność terenów budowlanych dla potencjalnych nabywców. Obecna sytuacja na rynku nieruchomości, szczególnie na terenach położonych	149/2 146/4	Uwzględniona	Nieuwzględniona	Uwzględniona pod warunkiem pozytywnej opinii PGE S.A. Ustalony wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki odpowiada parametrowi wynikającemu z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
-----	------------	--	----------------	--------------	-----------------	---

			w sąsiedztwie Warszawy oraz przy głównych trasach komunikacyjnych, takich jak droga ekspresowa S8, charakteryzuje się wysokimi cenami gruntów. Wartość 1 m² działki budowlanej w takich lokalizacjach osiąga poziomy znacząco podnoszące koszt zakupu nieruchomości. Wymóg zakupu działki o powierzchni co najmniej 2000 m² powoduje, że całkowity koszt nabycia gruntu staje się dla wielu potencjalnych nabywców zbyt wysoki, co może ograniczyć zainteresowanie zakupem. Działki o powierzchni do 1500 m² są wystarczające dla realizacji zabudowy jednorodzinnej wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu jak i dla realizacji celów mieszkalno-usługowych określonych w projekcie, a jednocześnie pozostają bardziej dostępne cenowo dla nabywców. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę, zwiększy atrakcyjność obszaru oraz ograniczy ryzyko trudności ze zbyciem nieruchomości w przyszłości. Proponowana zmiana nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny ani charakter planowanej zabudowy, natomiast pozwoli lepiej dostosować ustalenia planu do realiów rynkowych oraz potrzeb mieszkańców. W związku z powyższym wnoszę o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 2000 m² do nie więcej niż 1500 m²				
23.	29.06.2026		Działając jako współwłaściciele nieruchomości objętej projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 45 położonej w miejscowości Siostrzeń (obszar XXIIb), składam niniejszym formalne uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Wnoszę o zmianę projektowanego przeznaczenia części mojej działki, która w obecnym projekcie została oznaczona symbolem 6ZL (tereny lasów bez możliwości zabudowy), na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych (analogicznie do statusu MNL stosowanego w innych gminach warszawskich) bądź o włączenie tego obszaru do przyległego terenu MN z odpowiednimi zapisami chroniącymi istniejący drzewostan. Wniosek i uwagi uzasadniam następującymi okolicznościami prawnymi, urbanistycznymi oraz faktycznymi: Uzasadniając powyższy wniosek, wskazuję w pierwszej kolejności, iż nie zgadzam się z projektowanym przeznaczeniem części nieruchomości jako terenu leśnego (6ZL). Obszar objęty uwagą nie stanowi lasu w znaczeniu faktycznym i funkcjonalnym. Wstępująca na nim roślinność ma charakter przypadkowy i wtórny, obejmując głównie samosiejki oraz pojedyncze nasadzenia, co nie uzasadnia kwalifikowania tego terenu jako obszaru wymagającego zachowania funkcji leśnej. Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie w sposób istotny i nieproporcjonalny ogranicza możliwość racjonalnego korzystania z nieruchomości przez właścicieli, w tym jej zagospodarowania zgodnie z otaczającą funkcją przestrzenną oraz potencjałem inwestycyjnym.	45		Nieuwzględniona	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Proponowane w uwadze zapisy dla części działki nr ew. 45 naruszają ustalenia obowiązującego Studium (...) Gminy Żabia Wola, bowiem przedmiotowy teren położony jest w strefie studialnej RE1 - <i>obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego</i> (...).

			Wnoszę również o uwzględnienie, że jednym z podstawowych celów planowania przestrzennego powinno być wyważenie interesu publicznego i prywatnego, z poszanowaniem prawa własności. Ograniczenia prawa własności powinny być uzasadnione rzeczywistą potrzebą ochrony określonych dóbr i pozostawać proporcjonalne do zamierzonego celu. W mojej ocenie brak jest wystarczających podstaw do utrzymania dla spornej części nieruchomości funkcji leśnej, w szczególności wobec rzeczywistego charakteru tego terenu. Ta nieuzasadniona arbitralność staje się jeszcze bardziej dotkliwa, gdy zestawimy ją z barierami technicznymi narzuconymi na jedyną dopuszczoną w projekcie strefę budowlaną. Szczegółowe rozwinięcie powyższych zarzutów oraz analizę uwarunkowań technicznych i urbanistycznych przedstawiam w poniższych punktach: 1. Krytyczne ograniczenie i skumulowanie barier inwestycyjnych (linia napowietrzna 15 kV oraz nieprzekraczalna linia zabudowy ciek 6WR): Przez centralną część mojej działki, w obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV (oznaczona na rysunku fioletowym pasem zakreskowanym o szerokości 15 metrów). Istnienie 15 metrowego pasa technologicznego drastycznie ogranicza możliwość wznoszenia budynków. Sytuację przestrzenną nieruchomości paraliżuje dodatkowo fakt, że projekt planu narzuca w tym samym rejonie drastyczną, nieprzekraczalną linię zabudowy związaną z sąsiedztwem ciek 6WR — powoduje efekt tzw. „wąskiego gardła”. Realna, wolna od wad prawno-technicznych powierzchnia zabudowy w wyznaczonej strefie MN kurczy się do rozmiarów uniemożliwiających posadowienie typowego budynku jednorodzinnego. Jedynym racjonalnym i sprawiedliwym rozwiązaniem zapewniającym działce jakąkolwiek funkcjonalność jest przesunięcie lub odpowiednie rozszerzenie strefy budowlanej na dalszą, bezpieczną część gruntu (obecnie błędnie oznaczoną jako 6ZL). 2. Zrównoważony rozwój i ład przestrzenny w oparciu o standardy aglomeracji (Standard MNL w Józefowie): Wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy na terenach leśnych i zadrzewionych w obrębie działek prywatnych jest rozwiązaniem anachronicznym i sprzecznym z nowoczesnymi trendami urbanistycznymi. W gminach podwarszawskich o tożsamy uwarunkowaniach przyrodniczych (czego modelowym przykładem jest Miasto Józefów) z powodzeniem od lat stosuje się przeznaczenie typu MNL (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach leśnych). Plany te gwarantują bezwzględne zachowanie leśnego charakteru siedlisk poprzez rygorystyczne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (sięgające 70-80%) oraz bezwzględny nakaz ochrony starodrzewu. Rozwiązanie to pozwala na harmonijne wkomponowanie architektury				
--	--	--	---	--	--	--	--

			mieszkaniowej w istniejącą zielen, w pełni zabezpieczając cele publiczne ochrony środowiska, jednocześnie szanując konstytucyjnie chronione prawo własności obywateli. 3. Tożsamość ekologiczna i faktyczna spójność przyrodnicza gruntu: Podział jednej działki na część budowlaną (MN) i leśną z kategoriycznym zakazem zabudowy (6ZL) ma charakter wyłącznie sztuczny i nie znajduje odzwierciedlenia w rzeczywistym stanie faktycznym przyrodniczym nieruchomości. Struktura drzewostanu, gęstość samosiewów oraz skład gatunkowy w części oznaczonej jako 6ZL są w pełni tożsame z obszarem przeznaczonym w projekcie pod strefę budowlaną MN. Brak jest jakichkolwiek obiektywnych, ekologicznych czy fizjograficznych przesłanek, które uzasadniałyby tak skrajnie odmienne traktowanie sąsiadujących ze sobą fragmentów tego samego gruntu. Skoro na jednej części dopuszcza się zrównoważoną koegzystencję zieleni i zabudowy, analogiczny mechanizm powinien zostać zastosowany do całości nieruchomości w celu zachowania jej spójności kompozycyjnej. Mając na uwadze powyższe argumenty w szczególności drastyczne i skumulowane ograniczenie budowlane wynikające z przebiegu linii 15 kV oraz sąsiedztwa ciekłu 6WR, wykazane standardy planistyczne aglomeracji oraz pełną spójność przyrodniczą gruntu, wnoszę o pozytywne rozpatrzenie niniejszych uwag i ponowną analizę przebiegu linii rozgraniczających oraz zmianę przeznaczenia spornej części nieruchomości poprzez dopuszczenie możliwości jej zabudowy w projekcie planu przed jego ostatecznym uchwaleniem przez Radę Gminy Żabia Wola.				
24.	29.06.2026		Działając jako właściciel nieruchomości objętej projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego — działki ewidencyjnej nr 45 (identyfikator 1405062.0029.45) położonej w miejscowości Siostrzeń (obszar XXIIb) — na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, dalej: u.p.z.p.), wnoszę następujące uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu MPZP. WNIOSEK GŁÓWNY: Wnoszę o zmianę projektowanego przeznaczenia części działki nr 45, oznaczonej w projekcie planu symbolem 6ZL (tereny lasów — zakaz zabudowy), na przeznaczenie mieszkaniowe jednorodzinne na terenach zadrzewionych (MNL) lub o włączenie tego obszaru do przyległej strefy MN z odpowiednimi zapisami ochrony drzewostanu. Alternatywnie — o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na część nieruchomości aktualnie oznaczonej symbolem 6ZL, celem zapewnienia realistycznej powierzchni budowlanej. UZASADNIENIE 1. Naruszenie zasady proporcjonalności i ochrony prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji RP) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada na organ planistyczny obowiązek	45		Nieuwzględniona	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Proponowane w uwadze zapisy dla części działki nr ew. 45 naruszają ustalenia obowiązującego Studium (...) Gminy Żabia Wola, bowiem przedmiotowy teren położony jest w strefie studialnej RE1 - <i>obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego</i> (...). Od terenu 6ZL nie została ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy, tylko strefa ograniczeń w lokalizacji budynków od linii rozgraniczającej teren lasu lub konturu użytku leśnego – lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

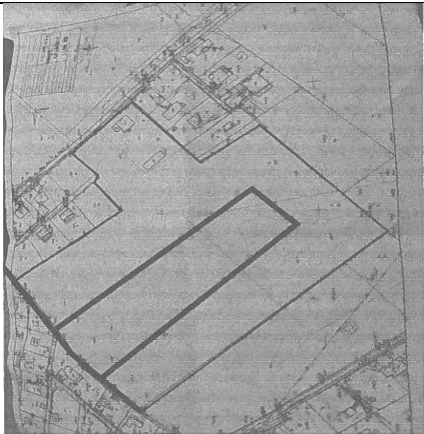
			ważenia interesu publicznego i prywatnego (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.). Konstytucja RP w art. 64 ust. 3 dopuszcza ograniczenie prawa własności wyłącznie w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ono istoty tego prawa. Zakaz zabudowy wynikający z oznaczenia 6ZL stanowi de facto wywłaszczenie ekonomiczne części nieruchomości bez ekwiwalentu i bez wystarczającego uzasadnienia w rzeczywistych wartościach przyrodniczych terenu. Teren oznaczony jako 6ZL nie spełnia definicji lasu w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1038). Występująca roślinność ma charakter wtórny — stanowią ją głównie samosiejki i pojedyncze nasadzenia, nietworzące zwartego ekosystemu leśnego. <u>Brak klasyfikacji gruntu jako leśnego w ewidencji gruntów i budynków</u> dodatkowo potwierdza, że kwalifikacja jako 6ZL opiera się na arbitralnym rozstrzygnięciu planistycznym, a nie na obiektywnym stanie faktycznym. 2. Skumulowanie barier inwestycyjnych — efekt „wąskiego gardła” uniemożliwiający realizację zabudowy w strefie MN (art. 6 ust. 2 u.p.z.p.) Przez centralną część działki nr 45, w obszarze oznaczonym symbolem MN, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, generując obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy o szerokości $2 \times 7,5 \text{ m} = 15 \text{ m}$ (§ 5 ust. 1 pkt 12 oraz § 19 ust. 1 projektu uchwały). W tym samym rejonie projekt planu narzuca nieprzekraczalną linię zabudowy od ciekę 6WR, dodatkowo zawężającą realną powierzchnię budowlaną. Skumulowanie obu ograniczeń powoduje efekt wąskiego gardła: realna powierzchnia w strefie MN wolna od ograniczeń prawno-technicznych jest zbyt mała, aby posadowić typowy budynek jednorodzinny. Art. 6 ust. 2 u.p.z.p. gwarantuje właścicielowi prawo do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Jeśli przeznaczenie MN jest iluzoryczne z uwagi na nakładające się ograniczenia, gmina jest zobowiązana zapewnić realną alternatywę budowlaną — np. poprzez dopuszczenie zabudowy na części 6ZL. 3. Niespójność z przeznaczeniem działek sąsiadujących — naruszenie zasady ładu przestrzennego (art. 2 pkt 1 u.p.z.p.) Projekt planu dla obszaru XXIIb przewiduje dla działek bezpośrednio sąsiadujących z działką nr 45 przeznaczenie w ramach terenów MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz — dla działek o analogicznym drzewostanie — przeznaczenia dopuszczające zabudowę. Objęcie wyłącznie części działki nr 45 rygorystycznym symbolem 6ZL, podczas gdy nieruchomości ościenne uzyskują prawo do zabudowy, stanowi naruszenie zasady równego traktowania właścicieli nieruchomości oraz zasady spójności i ładu przestrzennego w rozumieniu art. 2 pkt 1 u.p.z.p. Skoro gmina dopuszcza zabudowę jednorodziną na działkach sąsiadujących — w tym na działkach o tożsamej strukturze drzewostanu i analogicznej powierzchni biologicznie brak jest obiektywnego uzasadnienia dla zastosowania odmiennego, znacznie bardziej restrykcyjnego reżimu planistycznego wobec sporej części				
--	--	--	--	--	--	--	--

			działki nr 45. Takie różnicowanie narażone jest na zarzut dowolności i naruszenia zasady równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP), co może stanowić podstawę do zaskarżania uchwały w trybie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym. Dodatkowo wskazać należy, że na działkach ościennych już znajduje się zabudowa jednorodzinna, co tylko uwypukla nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości. 4. Dostępność nowoczesnych standardów planistycznych — wzorzec MNL (analogia do MPZP Józefowa/Dzieskanowa Leśnego) W gminach podwarszawskich — w tym w Mieście Józefów, Dzieskanów Leśny, Magdalenka, Podkowa Leśna — z powodzeniem stosuje się przeznaczenie MNL (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach leśnych), gwarantujące zachowanie leśnego charakteru siedlisk poprzez rygorystyczne wskaźniki: powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70—80% oraz nakaz ochrony starodrzewu (którego akurat nawet nie ma na terenie naszej działki w Siostrzeni). Wprowadzenie kategorycznego zakazu zabudowy dla terenów prywatnych o wtórnym zadrzewieniu, bez rozważenia wariantu MNL, jest sprzeczne z obowiązkiem analizowania wariantów zagospodarowania i z zasadą zrównoważonego rozwoju wyrażonego w art. 1 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. Gmina Żabia Wola powinna rozważyć analogiczne rozwiązanie, zapewniające ochronę środowiska przy jednoczesnym poszanowaniu konstytucyjnie chronionego prawa własności. 5. Spójność przyrodnicza działki — brak podstaw do wewnętrznego podziału nieruchomości (art. 28 ust. 1 u.p.z.p.) Struktura drzewostanu, gęstość samosiewów i skład gatunkowy w części działki oznaczonej jako 6ZL są w pełni tożsame z obszarem przeznaczonym pod strefę MN. Nie istnieją żadne ekologiczne, fizjograficzne ani hydrologiczne — przesłanki uzasadniające wewnętrzny podział tej samej nieruchomości na dwie tak odmienne strefy. Podział ten ma charakter wyłącznie sztuczny i arbitralny, co narusza art. 28 ust. 1 u.p.z.p. w zakresie wymogu uzasadnienia rozwiązań planu w oparciu o obiektywne uwarunkowania terenu KONKLUZJA Mając na uwadze powyższe zarzuty — w szczególności: skumulowanie barier inwestycyjnych uniemożliwiających zabudowę w strefie MN, niespójność przeznaczenia działki nr 45 z przeznaczeniem działek sąsiednich, brak obiektywnych podstaw przyrodniczych dla oznaczenia 6ZL oraz naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalnego ograniczenia prawa własności — wnoszę o: 1. zmianę przeznaczenia spornej części działki nr 45 z 6ZL na MN lub MNL z odpowiednimi wskaźnikami ochrony drzewostanu (o ile zasadne); 2. ewentualne przesunięcie strefy budowlanej na część nieruchomości aktualnie oznaczonej jako 6ZL, celem zapewnienia realistycznej				
--	--	--	---	--	--	--	--

			powierzchni zabudowy wolnej od ograniczeń linii 15 kV oraz linii zabudowy od cieku 6WR; 3. ponowną analizę przebiegu linii rozgraniczających z uwzględnieniem rzeczywistego stanu faktycznego nieruchomości i przeznaczenia działek sąsiednich — przed ostatecznym uchwaleniem planu przez Radę Gminy Żabia Wola.				
25.	30.06.2026		Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 119 położonej w miejscowości Siestrzeń. Uwagi, na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą zmiany przeznaczenia w/w działki z terenu leśnego na teren przeznaczony pod zabudowę usługowo mieszkaniową . UZASADNIENIE 1. Działka znajduje się w obszarze rozwijającej się zabudowy miejscowości Siestrzeń oraz pozostaje w funkcjonalnym związku z istniejącymi terenami zabudowanymi i inwestycyjnymi 2. Substancja leśna, przez dziesięciolecia brak przyrostu drzewostanu (stan niehandlowy). Dzikie wysypisko śmieci. 3. Działka posiada dostęp do drogi publicznej oraz możliwość obsługi infrastrukturalnej. Bezpośrednio przylega poprzez drogę techniczną do S8 4. Wprowadzenie funkcji usługowo-mieszkalnej pozostaje zgodne z kierunkiem rozwoju gminy oraz terenów położonych w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych. 5. Wnioskowana zmiana umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu, zwiększy potencjał inwestycyjny miejscowości oraz wpłynie pozytywnie na dochody gminy z podatków od nieruchomości. 6. Deklaruje zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz harmonijne wpisanie planowanej zabudowy w istniejące uwarunkowania. W studium zagospodarowania przestrzennego Gminy działka przez wiele lat prezentowana była jako przeznaczona pod zabudowę usługowo-mieszkaniową. Wnoszę o pozytywne rozpatrzenie niniejszych uwag.	119		Nieuwzględniona	Działka objęta była wnioskiem skierowanym do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, tj. pod zabudowę usługową. W związku z decyzją odmowną, w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie, wskazano tereny lasów. Uwaga nie może być uwzględniona, w związku z negatywną decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego.
26.	30.06.2026		Niniejszym wnoszę uwagę do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru Siestrzeń w zakresie przebiegu i parametrów drogi publicznej / wewnętrznej oznaczonej w projekcie jako ul. Klonowa . Zgłaszam zastrzeżenia do projektowanego pasa drogowego o szerokości 12 metrów i wnoszę o jego zwężenie lub zmianę przebiegu poprzez poszerzenie pasa drogowego w przeciwnym kierunku (na sąsiednie działki). UZASADNIENIE Projektowany pas drogowy o szerokości 12 metrów jest niewspółmiernie szeroki w stosunku do faktycznych potrzeb komunikacyjnych tego terenu, co stanowi przejaw niegospodarności i marnotrawienia przestrzeni. Tak szeroki	60		Nieuwzględniona	Poszerzenie drogi – ul. Klonowej do 12,00 metrów jest niezbędne do prawidłowej obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej. Droga uwzględnia pas jezdny, chodnik, pobocze. Jej szerokość jest optymalna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów pod zabudowę. Projekt planu miejscowego przewiduje poszerzenie drogi - ul. Klonowej po obydwu stronach, aby zachować zasadę proporcjonalności i równomiernie rozłożyć ciężar wynikający z potrzeby jej

			pas drogowy niepotrzebnie ogranicza powierzchnię moich działek (nr ewidencyjny: 60) i zmniejsza ich wartość użytkową. Ponadto, według obecnych założeń, wszystkie media infrastruktury technicznej (linie energetyczne, telekomunikacyjne/internet oraz inne instalacje) planowane są po mojej stronie drogi. Koncentracja wszystkich sieci po jednej stronie stwarza realne ryzyko kolizji podczas przyszłych prac budowlanych i przyłączy, a także w przypadku awarii ogranicza dostępność do mojej nieruchomości. Rozwiązanie to jest dla mnie wysoce niekorzystne. Ewentualne poszerzenie pasa drogowego powinno odbyć się kosztem działek położonych po przeciwnej stronie drogi lub poprzez zrównoważone rozłożenie obciążenia terenem na obie strony. W związku z powyższym wnoszę o: 1. Zwężenie projektowanego pasa drogowego do szerokości zapewniającej przejezdność i obsługę mediów (np. 8–10 m), LUB 2. Zmianę ustaleń planu poprzez przesunięcie osi projektowanej drogi i poszerzenie pasa drogowego w stronę działek po przeciwnej stronie, LUB 3. Wyznaczenie trasy w inny sposób, który nie będzie obciążał w tak drastyczny sposób wyłącznie mojej nieruchomości.				poszerzenia.
27.	30.06.2026		W związku z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Siostrzeń (Obszar XXIIb), działając jako współwłaściciele nieruchomości gruntowej oznaczonej nr ewidencyjnym 116/2 oraz 122/3, obręb 0029 Siostrzeń, niniejszym pismem składamy uwagi do wyłożonego projektu przedstawionego w dokumentach planistycznych gminy. Jak wynika z wyłożonych na stronie internetowej Gminy Żabia Wola dokumentów, Urząd Gminy w ubiegłym roku wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa położonych w miejscowości Siostrzeń w gminie Żabia Wola na cele nierolnicze i nieleśne. Wśród wymienionych zostały wykazane także nasze grunty oznaczone nr ewidencyjnymi jak wyżej, oznaczone odpowiednio symbolami L-dla części nieruchomości o nr ewidencyjnym 116/2, oraz R-dla pozostałej części, oznaczonej nr ew. 122/3. Decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego tylko ułamkowa część naszej nieruchomości (oznaczona nr 116/2 - L) uzyskała pozytywną decyzję na zmianę przeznaczenia, pozostała część nieruchomości (nr 122/3 — R) już nie. <u>We wspomnianym wniosku składanym do Marszałka Województwa Mazowieckiego Urząd Gminy nie wykazał, iż oba numery ewidencyjne składają się na całą nieruchomość.</u> A uprzejmie przypominam, że nie są to dwie niezależne nieruchomości, lecz jedna, stanowiąca integralną całość o dwóch numerach ewidencyjnych. W naszym odczuciu pozytywna decyzja Marszałka Województwa na zmianę	116/2 122/3		Nieuwzględniona	Działka nr ew. 122/3 objęta była wnioskiem skierowanym do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, tj. pod zabudowę usługową. W związku z decyzją odmowną, w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie, wskazano tereny lasów. Uwaga nie może być uwzględniona, w związku z negatywną decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego. Przez działkę nr ew. 122/3 nie jest projektowana droga wewnętrzna. Działka 116/2 ma stanowić poszerzenie drogi gminnej (nr ew. 116/4) – ul. Jaskółcza.

			przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne (część działki: 116/2-15KDW; 122/3 10UMN), w tym przypadku winna obejmować całość nieruchomości a nie tylko jej niewielki fragment., co przełożyło się niekorzystnie dla naszej nieruchomości, w przedłożonym do wglądu projekcie mpzp. Ponadto w przedstawionym projekcie mpzp (mapa poglądowa) widnieje błąd (zakładamy, że pisarski) polegający na wydłużeniu linii poziomej, jako kontynuacja „ślepej” drogi wewnętrznej oznaczonej na projektowanej mapie symbolem 14KDW a przechodzącej przez obszar tej części działki oznaczonej nr 122/3, aż za skrzyżowanie z projektowaną drogą wewnętrzną 15KDW. Uprzejmie informuję, że droga wewnętrzna 14KDW kończy się bezpośrednio na granicy z częścią nieruchomości nr ew. 122/3 i nigdy nie wchodziła na nasz teren. Podobnie mamy uwagi do projektowanej na naszym terenie (część nieruchomości o nr ew. 116/2) drogi wewnętrznej 15KDW. Tu sytuacja jest podobna, gdyż na omawianym terenie fizycznie nigdy nie było i nie ma nawet tzw. „ścieżki”, która wskazywałaby na potrzebę tworzenia KDW. Nie została nam także formalnie przedstawiona żadna propozycja ze strony Urzędu co do zasadności dokonania zmiany i np. odkupienia od nas tej części nieruchomości. Uważamy, że istotne znaczenie dla dobrej współpracy ma rzetelny przepływ informacji, czego w tym przypadku, w naszym odczuciu zabrakło. Dlatego też uprzejmie zwracamy się o przyjęcie takich rozwiązań w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola, aby były one z korzyścią dla obu stron, tj. Gminy oraz nas jako współwłaścicieli nieruchomości. Jednocześnie uprzejmie informujemy, że oprócz niniejszych uwag dołączamy do naszej korespondencji wypełniony formularz pt.: Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego, w którym będziemy składać stosowne wnioski. Osobą składającą pismo będzie				
28.	30.06.2026		Dotyczy działki o nr 114/28. Właściciel wnosi o likwidację drogi 11 KDW, ze względu na plany budowlane, a dokładniej wydzielenie nieruchomości od ulicy Objazdowej w jednej linii z obecnymi zabudowaniami celem budowy domu dla swoich dzieci. Jednocześnie właściciel wnosi o poszerzenie ulicy Bocznej na całej długości swojej nieruchomości do szerokości zgodnej z przepisami prawa, na co przy podziale przekaze odpowiedni pas gruntu, oprócz tego właściciel wnosi o wytyczenie drogi dojazdowej zamiast drogi 11 KDW. Droga ta wytyczona byłaby w kształcie podkowy, gdzie początek i koniec w/w znajdował by się przy poszerzonej ulicy Bocznej, a działki powstałe z podziału nieruchomości 114/28 miałyby ok 1000 m², zgodnie z założeniami MPZP. Całość proponowanych zmian wraz z zaznaczeniem w/w działki ilustruje załącznik graficzny w postaci fragmentu mapy zasadniczej, załączony do formularza. Ze względu na ważny interes, właścicieli wnosi o pozytywne rozpatrzenie uwag.	114/28	Uwzględniona		Droga wewnętrzna 11KDW zostanie usunięta z terenu działki nr ew. 114/28. Właściciel gruntu przy realizacji podziału geodezyjnego wyznaczy drogę wewnętrzną, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

							
29.	30.06.2026		My, niżej podpisani właściciele nieruchomości położonych w miejscowości Siestrzeń, wnosimy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym działek ewidencyjnych: 225/2, 223/2, 221/7, 221/4, 221/3, 221/2, 221/1, 219, 217, 226/7, 226/5, 224/7, 224/2, 222, 220/5, 220/4, 220/3, 220/2, 220/1 oraz 218, położonych w obrębie Siestrzeń. Wnosimy o: 1. Zmianę przebiegu projektowanej drogi poprzez rezygnację z wyznaczenia linii rozgraniczających wzdłuż ul. Bliskiej i przeniesienie przebiegu drogi na teren ul. Polnej lub zastosowanie innego rozwiązania komunikacyjnego, które nie będzie ingerowało w sposób istotny w strukturę przedmiotowych nieruchomości. Uzasadnienie: Projektowany przebieg drogi wzdłuż ul. Bliskiej powoduje ograniczenie możliwości racjonalnego zagospodarowania oraz przyszłego wykorzystania naszych nieruchomości. Jako właściciele rozważamy wspólne zagospodarowanie oraz ewentualną wspólną sprzedaż posiadanych działek jako jednego, większego i funkcjonalnego obszaru inwestycyjnego. Wprowadzenie linii rozgraniczających w proponowanym miejscu doprowadzi do podziału terenu, ograniczy możliwości jego kompleksowego wykorzystania oraz obniży potencjał inwestycyjny nieruchomości. W naszej ocenie przeniesienie przebiegu drogi na ul. Polną lub zastosowanie innego rozwiązania komunikacyjnego pozwoli osiągnąć cele publiczne związane z obsługą komunikacyjną obszaru przy jednoczesnym zachowaniu większej funkcjonalności terenów prywatnych i poszanowaniu praw właścicieli nieruchomości. 2. Zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 5ZK Wnosimy o zmianę przeznaczenia terenów położonych od strony rzeki Mrownej, oznaczonych w projekcie planu symbolem 5ZK, poprzez objęcie ich przeznaczeniem 4U, analogicznie do terenów sąsiednich.	225/2 223/2 221/7 221/4 221/3 221/2 221/1 219 217 226/7 226/5 224/7 224/2 222 220/5 220/4 220/3 220/2 220/1 218	Uwzględniona	Nieuwzględniona	Projektowane rozwiązania komunikacyjne w rejonie ulic: Polna, Bliska zostaną zmienione. Projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Teren oznaczony symbolem 5Z/K znajduje się w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad i służy jako zaplecze do utrzymania drogi ekspresowej S8.

			Uzasadnienie: Przedmiotowe nieruchomości położone są w bezpośrednim sąsiedztwie trasy S8, co predestynuje je do pełnienia funkcji usługowych. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola uchwalonym Uchwałą Nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012 r., teren objęty w projekcie planu symbolem 5ZK był częściowo przewidziany do pełnienia funkcji związanych z przemysłem i usługami. Projekt planu miejscowego ogranicza możliwości zagospodarowania tego obszaru poprzez przeznaczenie go pod symbol 5ZK. Wnoszona zmiana jest zgodna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium oraz pozwoliłaby na zachowanie spójności funkcjonalnej terenów tam położonych. W przyszłości, po uchwaleniu planu ogólnego, właściciele nieruchomości będą podejmowali działania zmierzające do objęcia funkcją usługową również części działek oznaczonych w projekcie planu jako 11 ZL. Z tego względu objęcie terenu 5ZK przeznaczeniem 4U już na etapie uchwalania planu miejscowego stanowiłoby rozwiązanie racjonalne i odpowiadające długofalowym kierunkom rozwoju tego obszaru. Jednocześnie podkreślamy, że nie wnosimy o przywrócenie pełnego zakresu funkcji możliwych do realizacji zgodnie ze Studium, lecz jedynie o objęcie tego terenu funkcją usługową 4U, analogiczną do terenów sąsiednich, co stanowi rozwiązanie bardziej umiarkowane i jednolite. Dodatkowo od czasu uchwalenia Studium nastąpiła rozbudowa trasy ekspresowej S8, w wyniku której część nieruchomości została przejęta pod inwestycję drogową. W zależności od położenia działki zmniejszeniu uległa głębokość terenów inwestycyjnych od strony trasy o około 38-70 metrów. Ograniczyło to możliwości zagospodarowania nieruchomości i znacząco zmniejszyło powierzchnię terenów możliwych do wykorzystania pod działalność gospodarczą. W tej sytuacji pozostawienie dodatkowych ograniczeń w postaci terenu 5ZK prowadzi do dalszego obniżenia potencjału inwestycyjnego tego obszaru. Objęcie tych terenów symbolem 4U pozwoliłoby częściowo zrehabilitować skutki wcześniejszego ograniczenia terenów inwestycyjnych wynikającego z rozbudowy trasy S8, umożliwiłoby stworzenie jednolitego funkcjonalnie obszaru inwestycyjnego oraz zwiększyłoby atrakcyjność inwestycyjną tego terenu. Ponadto po uchwaleniu planu ogólnego zamierzamy podejmować działania zmierzające do kompleksowego wykorzystania całego obszaru naszych nieruchomości pod funkcje usługowe z dopuszczeniem magazynowania. Takie rozwiązanie sprzyjałoby rozwojowi gospodarczemu gminy, tworzeniu nowych miejsc pracy oraz zwiększaniu wpływów podatkowych przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego. W związku z powyższym wnosimy o uwzględnienie przedstawionych uwag w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.				
--	--	--	--	--	--	--	--

30.	30.06.2026	IX. Wnioski końcowe i żądania W świetle przedstawionej analizy faktycznej i prawnej składający uwagi wnoszą o ponowne przeanalizowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym ustaleń odnoszących się do terenu 7U-MN oraz projektowanego układu komunikacyjnego dla terenów 7U-MN, 45MN i 5U-MN. Przedstawione uwagi nie zmierzają do zakwestionowania potrzeby rozwoju przestrzennego Gminy Żabia Wola ani do ograniczenia możliwości realizacji nowych inwestycji. Ich celem jest zapewnienie, aby rozwój ten następował zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, proporcjonalności oraz poszanowania praw właścicieli nieruchomości. W związku z powyższym wnosimy o: 1. pozostawienie dominującej funkcji mieszkaniowej dla terenu 7U-MN, ewentualnie – w przypadku utrzymania funkcji usługowej - istotne ograniczenie katalogu dopuszczalnych usług do działalności nieuciążliwych oraz wyłączenie funkcji mogących generować zwiększony ruch pojazdów, dostawy, działalność magazynową lub inne oddziaływania niepożądane dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej; 2. rezygnację z projektowanego rozwiązania polegającego na prowadzeniu obsługi komunikacyjnej terenów 7U-MN, 45MN oraz 5U-MN poprzez ul. Koniecpolską oraz planowane przedłużenie drogi 26KDD i planowaną drogę 28KDD, a w przypadku utrzymania tego rozwiązania – przedstawienie analizy wariantowej wykazującej, że jest ono najbardziej racjonalne i najmniej uciążliwe spośród możliwych rozwiązań; 3. wprowadzenie obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami usługowymi (w tym usługowo-mieszkaniowymi) i mieszkaniowymi, wraz z określeniem minimalnych parametrów tej zieleni jako elementu ograniczającego oddziaływanie nowych funkcji na istniejącą zabudowę; 4. uzupełnienie dokumentacji planistycznej o pełniejsze uzasadnienie przyjętych rozwiązań, w szczególności w zakresie wyboru funkcji terenu 7U-MN, projektowanego układu komunikacyjnego dla terenów 7U-MN, 45MN i 5U-MN oraz analizy rozwiązań alternatywnych; 5. ponowne przeanalizowanie wpływu łącznego oddziaływania projektowanych funkcji usługowych i nowego układu drogowego na warunki zamieszkania, bezpieczeństwo ruchu, poziom hałasu oraz jakość życia mieszkańców. Składający uwagi wyrażają przekonanie, że uwzględnienie powyższych postulatów pozwoli osiągnąć cele planistyczne gminy przy jednoczesnym zachowaniu właściwej równowagi pomiędzy interesem publicznym a słusznym interesem właścicieli nieruchomości, zgodnie z wymaganiami	193/15 193/30	Uwzględniona Uwzględniona Uwzględniona	MPZP utrzyma funkcję usługową z uwagi na zapisy obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzone zostaną zapisy dotyczące katalogu dopuszczalnych usług. Projektowane rozwiązania komunikacyjne w rejonie ulic: Koniecpolska, Polna, Bliska zostaną zmienione, po zasięgnięciu opinii Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w celu skomunikowania terenu przez grunt leśny 10ZL w kierunku ul. Żelechowskiej. Projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Uwzględnienie uwag 1,2 wyczerpuje roszczenia uwag 4,5.
-----	------------	---	--------------------------	---	---

			wynikającymi z przepisów prawa i utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych.⁵ 				
31.	30.06.2026		IX. Wnioski końcowe i żądania W świetle przedstawionej analizy faktycznej i prawnej składający uwagi wnoszą o ponowne przeanalizowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym ustaleń odnoszących się do terenu 7U-MN oraz projektowanego układu komunikacyjnego dla terenów 7U-MN, 45MN i 5U-MN. Przedstawione uwagi nie zmierzają do zakwestionowania potrzeby rozwoju przestrzennego Gminy	193/20 193/30			

⁵ Z uwagi na obszerność uwagi w zarządzeniu przytoczono wnioski końcowe i żądania

			Żabia Wola ani do ograniczenia możliwości realizacji nowych inwestycji. Ich celem jest zapewnienie, aby rozwój ten następował zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, proporcjonalności oraz poszanowania praw właścicieli nieruchomości. W związku z powyższym wnosimy o: 1. pozostawienie dominującej funkcji mieszkaniowej dla terenu 7U-MN, ewentualnie - w przypadku utrzymania funkcji usługowej — istotne ograniczenie katalogu dopuszczalnych usług do działalności nieuciążliwych oraz wyłączenie funkcji mogących generować zwiększony ruch pojazdów, dostawy, działalność magazynową lub inne oddziaływania niepożądane dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej; 2. rezygnację z projektowanego rozwiązania polegającego na prowadzeniu obsługi komunikacyjnej terenów 7U-MN, 45MN oraz 51U-MN poprzez ul. Koniecpolską oraz planowane przedłużenie drogi 26KDD i planowaną drogę 28KDD, a w przypadku utrzymania tego rozwiązania — przedstawienie analizy wariantowej wykazującej, że jest ono najbardziej racjonalne i najmniej uciążliwe spośród możliwych rozwiązań; 3. wprowadzenie obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami usługowymi (w tym usługowo-mieszkaniowymi) i mieszkaniowymi, wraz z określeniem minimalnych parametrów tej zieleni jako elementu ograniczającego oddziaływanie nowych funkcji na istniejącą zabudowę; 4. uzupełnienie dokumentacji planistycznej o pełniejsze uzasadnienie przyjętych rozwiązań, w szczególności w zakresie wyboru funkcji terenu 7U-MN, projektowanego układu komunikacyjnego dla terenów 7U-MN, 45MN i 5U-MN oraz analizy rozwiązań alternatywnych; 5. ponowne przeanalizowanie wpływu łącznego oddziaływania projektowanych funkcji usługowych i nowego układu drogowego na warunki zamieszkania, bezpieczeństwo ruchu, poziom hałasu oraz jakość życia mieszkańców. Składający uwagi wyrażają przekonanie, że uwzględnienie powyższych postulatów pozwoli osiągnąć cele planistyczne gminy przy jednoczesnym zachowaniu właściwej równowagi pomiędzy interesem publicznym a słusznym interesem właścicieli nieruchomości, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa i utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych.⁶		Uwzględniona Uwzględniona Uwzględniona	MPZP utrzyma funkcję usługową z uwagi na zapisy obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzone zostaną zapisy dotyczące katalogu dopuszczalnych usług. Projektowane rozwiązania komunikacyjne w rejonie ulic: Koniecpolska, Polna, Bliska zostaną zmienione, po zasięgnięciu opinii Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w celu skomunikowania terenu przez grunt leśny 10ZL w kierunku ul. Żelechowskiej. Projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Uwzględnienie uwag 1,2 wyczerpuje roszczenia uwag 4,5.
--	--	--	---	--	---	---

⁶ Z uwagi na obszerność uwagi w zarządzeniu przytoczono wnioski końcowe i żądania

[illegible]

			Konieczpolską oraz planowane przedłużenie drogi 26KDD i planowaną drogę 28KDD, a w przypadku utrzymania tego rozwiązania — przedstawienie analizy wariantowej wykazującej, że jest ono najbardziej racjonalne i najmniej uciążliwe spośród możliwych rozwiązań; 3. wprowadzenie obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami usługowymi (w tym usługowo-mieszkaniowymi) i mieszkaniowymi, wraz z określeniem minimalnych parametrów tej zieleni jako elementu ograniczającego oddziaływanie nowych funkcji na istniejącą zabudowę; 4. uzupełnienie dokumentacji planistycznej o pełniejsze uzasadnienie przyjętych rozwiązań, w szczególności w zakresie wyboru funkcji terenu 7U-MN, projektowanego układu komunikacyjnego dla terenów 7U-MN, 45MN i 5U-MN oraz analizy rozwiązań alternatywnych; 5. ponowne przeanalizowanie wpływu łącznego oddziaływania projektowanych funkcji usługowych i nowego układu drogowego na warunki zamieszkania, bezpieczeństwo ruchu, poziom hałasu oraz jakość życia mieszkańców. Składający uwagi wyrażają przekonanie, że uwzględnienie powyższych postulatów pozwoli osiągnąć cele planistyczne gminy przy jednoczesnym zachowaniu właściwej równowagi pomiędzy interesem publicznym a słusznym interesem właścicieli nieruchomości, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa i utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych.⁷		Uwzględniona		po zasięgnięciu opinii Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w celu skomunikowania terenu przez grunt leśny 10ZL w kierunku ul. Żelechowskiej. Projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Uwzględnienie uwag 1,2 wyczerpuje roszczenia uwag 4,5.
--	--	--	--	--	--------------	--	--

⁷ Z uwagi na obszerność uwagi w zarządzeniu przytoczono wnioski końcowe i żądania

--	--	--	--

			3. wprowadzenie obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami usługowymi (w tym usługowo-mieszkaniowymi) i mieszkaniowymi, wraz z określeniem minimalnych parametrów tej zieleni jako elementu ograniczającego oddziaływanie nowych funkcji na istniejącą zabudowę; 4. uzupełnienie dokumentacji planistycznej o pełniejsze uzasadnienie przyjętych rozwiązań, w szczególności w zakresie wyboru funkcji terenu 7U-MN, projektowanego układu komunikacyjnego dla terenów 7U-MN, 45MN i 5U-MN oraz analizy rozwiązań alternatywnych; 5. ponowne przeanalizowanie wpływu łącznego oddziaływania projektowanych funkcji usługowych i nowego układu drogowego na warunki zamieszkania, bezpieczeństwo ruchu, poziom hałasu oraz jakość życia mieszkańców. Składający uwagi wyrażają przekonanie, że uwzględnienie powyższych postulatów pozwoli osiągnąć cele planistyczne gminy przy jednoczesnym zachowaniu właściwej równowagi pomiędzy interesem publicznym a słusznym interesem właścicieli nieruchomości, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa i utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych.⁸		Uwzględniona	skomunikowania terenu przez grunt leśny 10ZL w kierunku ul. Żelechowskiej. Projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Uwzględnienie uwag 1,2 wyczerpuje roszczenia uwag 4,5.
--	--	--	---	--	--------------	---

⁸ Z uwagi na obszerność uwagi w zarządzeniu przytoczono wnioski końcowe i żądania

							
34.	30.06.2026		IX. Wnioski końcowe i żądania W świetle przedstawionej analizy faktycznej i prawnej składający uwagi wnoszą o ponowne przeanalizowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym ustaleń odnoszących się do terenu 7U-MN oraz projektowanego układu komunikacyjnego dla terenów 7U-MN, 45MN i 5U-MN. Przedstawione uwagi nie zmierzają do zakwestionowania potrzeby rozwoju przestrzennego Gminy Żabia Wola ani do ograniczenia możliwości realizacji nowych inwestycji. Ich celem jest zapewnienie, aby rozwój ten następował zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, proporcjonalności oraz poszanowania praw właścicieli nieruchomości. W związku z powyższym wnosimy o: 1. pozostawienie dominującej funkcji mieszkaniowej dla terenu 7U-MN, ewentualnie - w przypadku utrzymania funkcji usługowej — istotne ograniczenie katalogu dopuszczalnych usług do działalności nieuciążliwych oraz wyłączenie funkcji mogących generować zwiększony ruch pojazdów, dostawy, działalność magazynową lub inne oddziaływania niepożądane dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej; 2. rezygnację z projektowanego rozwiązania polegającego na prowadzeniu obsługi komunikacyjnej terenów 7U-MN, 45MN oraz 51U-MN poprzez ul. Koniecpolską oraz planowane przedłużenie drogi 26KDD i planowaną drogę 28KDD, a w przypadku utrzymania tego rozwiązania — przedstawienie analizy wariantowej wykazującej, że jest ono najbardziej racjonalne i najmniej uciążliwe spośród możliwych rozwiązań; 3. wprowadzenie obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami usługowymi (w tym usługowo-mieszkaniowymi) i mieszkaniowymi, wraz z		Uwzględniona Uwzględniona Uwzględniona	MPZP utrzyma funkcję usługową z uwagi na zapisy obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzone zostaną zapisy dotyczące katalogu dopuszczalnych usług. Projektowane rozwiązania komunikacyjne w rejonie ulic: Koniecpolska, Polna, Bliska zostaną zmienione, po zasięgnięciu opinii Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w celu skomunikowania terenu przez grunt leśny 10ZL w kierunku ul. Żelechowskiej. Projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu.	

			określeniem minimalnych parametrów tej zieleni jako elementu ograniczającego oddziaływanie nowych funkcji na istniejącą zabudowę; 4. uzupełnienie dokumentacji planistycznej o pełniejsze uzasadnienie przyjętych rozwiązań, w szczególności w zakresie wyboru funkcji terenu 7U-MN, projektowanego układu komunikacyjnego dla terenów 7U-MN, 45MN i 5U-MN oraz analizy rozwiązań alternatywnych; 5. ponowne przeanalizowanie wpływu łącznego oddziaływania projektowanych funkcji usługowych i nowego układu drogowego na warunki zamieszkania, bezpieczeństwo ruchu, poziom hałasu oraz jakość życia mieszkańców. Składający uwagi wyrażają przekonanie, że uwzględnienie powyższych postulatów pozwoli osiągnąć cele planistyczne gminy przy jednoczesnym zachowaniu właściwej równowagi pomiędzy interesem publicznym a słusznym interesem właścicieli nieruchomości, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa i utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych.⁹ 				Uwzględnienie uwag 1,2 wyczerpuje roszczenia uwag 4,5.
--	--	--	--	--	--	--	---

⁹ Z uwagi na obszerność uwagi w zarządzeniu przytoczono wnioski końcowe i żądania

Wójt Gminy Żabia Wola
/-/ Maria Kłosiewicz