

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami
w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującym fragment miejscowości
Siostrzeń (Obszar XXIIb)

Protokół sporządzono w dniu 10 czerwca 2026 roku w Urzędzie Gminy w Żabiej Woli przez Annę Nowecką, stanowisko służbowe – Starszy Inspektor w Referacie Gospodarki Przestrzennej i Gospodarki Nieruchomościami.

Na podstawie art. 17 pkt 9 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r., poz. 538 z późn. zm.)* w dniu 10 czerwca 2026 roku przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującym fragment miejscowości Siostrzeń (Obszar XXIIb).

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Ustalenia z dyskusji

I. OTWARCIE I PRZYJĘCIE PORZĄDKU SPOTKANIA

Pani Magdalena Kowalik - Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej i Gospodarki Nieruchomościami otworzyła spotkanie, poinformowała o przedmiocie dyskusji, poprosiła o wpisanie się na listę obecności oraz zaproponowała następujący porządek:

1. prezentacja projektu planu przez projektanta — omówienie rozwiązań, zapisów i technik urbanistycznych;
2. część dyskusyjna — pytania, uwagi i sugestie uczestników.

Prowadząca zwróciła się z prośbą, aby zabierający głos identyfikowali swoje nieruchomości numerem ewidencyjnym działki (niekoniecznie nazwiskiem), co umożliwi przypisanie zgłoszonych sugestii do konkretnych terenów w protokole i w dalszej analizie. Porządek został przyjęty bez uwag.

II. CZĘŚĆ PIERWSZA — PREZENTACJA PROJEKTANTA

1. Etap procedury planistycznej

Projektantka Pani Dagmara Łysoniewska wskazała, że spotkanie odbywa się na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. po przejściu znacznej części procedury: od uchwały o przystąpieniu, przez zbieranie wniosków (instytucje, organy oraz mieszkańcy), sporządzenie projektu planu, uzgodnienia i opinie — które zakończyły się pozytywnie. Równolegle prowadzono postępowanie o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; zgodę uzyskano wyłącznie częściowo, co znalazło odzwierciedlenie w wyłożonej wersji projektu.

Projektantka podkreśliła wysoki stopień skomplikowania opracowania, wynikający z:

- istniejącego zagospodarowania terenu,
- układu stref planistycznych wskazanych w obowiązującym studium,
- faktu, że obszar Siestrzeni objęty jest w całości obowiązującym planem miejscowym, którego uwarunkowania i zapisy trzeba uwzględnić.

2. Konstrukcja dokumentu

Projekt planu składa się z części tekstowej (przepisy ogólne — m.in. zasady obsługi infrastrukturalnej oraz przepisy szczegółowe w formie tabelarycznej dla poszczególnych terenów) i części graficznej (rysunek planu wyłożony w skali 1:2000).

3. Przeznaczenia terenów wyznaczone w projekcie planu

Symbol	Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	kolor brązowy
ZR	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	paskowanie brązowo-zielone
MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej	paskowanie czerwono-brązowe
U	tereny zabudowy usługowej	kolor czerwony
U-MN	tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	paskowanie czerwono-brązowe
P-U	tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej (rejon trasy S8)	paskowanie czerwono-fioletowe
R/Z	tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych	zieleń jaśniejsza
Z/K	tereny zieleni, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z utrzymaniem dróg publicznych	paskowanie zielono-szare
WS / WR	tereny wód powierzchniowych (rz. Rokitnica, rz. Mrowna, zbiorniki) / tereny rowów	kolor niebieski
ZL	tereny lasów	zieleń ciemna
E	tereny infrastruktury technicznej — elektroenergetyka	kolor szary

Symbol	Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku
KDS, KDZ, KDL, KDD, KDW	tereny komunikacji: droga publiczna klasy ekspresowej (krajowa), zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz drogi wewnętrzne	biel / szrafy komunikacyjne

4. Nadrzędność studium jako oś wszystkich rozstrzygnięć

Projektantka wyjaśniła, że po ewentualnym uchwaleniu planu przez Radę Gminy dokumentacja przekazywana jest do Wydziału Prawnego Wojewody Mazowieckiego, który bada zgodność uchwały z przepisami prawa, w tym prawidłowość procedury planistycznej oraz — w pierwszej kolejności — zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium (dokument z 2012 r.) determinuje maksymalne parametry: plan może je obniżyć, nie może przekroczyć. Podkreślono, że praktyka nadzorcza jest drobiazgowa — wojewoda potrafi wskazywać niezgodność co do pojedynczej działki. Konsekwencją może być rozstrzygnięcie nadzorcze wobec całego planu albo wobec poszczególnych terenów, co oznacza powrót do procedury i utrzymanie w mocy planu dotychczasowego.

Strefy studium, do których nawiązują ustalenia projektu:

- strefa terenów wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego — odpowiada terenom PU1 i PU2 przy trasie S8;
- strefa usługowo-mieszkaniowa (UM1, UM3, UM4);
- strefa mieszkaniowa (MN1, MN2, MN3) — poszczególne podstrefy w różnym zakresie dopuszczają zabudowę rekreacyjną i różnicują parametry;
- strefa ekologiczna terenów otwartych, produkcji leśnej (RE) wraz z podstrefami,
- strefa produkcji rolnej — pozostawiona bez zmian.

Projektantka wyjaśniła, że rozbieżności terenów MN na kilka tabel przepisów szczegółowych wynika z położenia tych terenów w różnych podstrefach studium.

5. Podstawowe parametry zabudowy przedstawione uczestnikom

- **Tereny 6MN–8MN, 14MN, 15MN, 20MN–24MN, 27MN, 28MN, 30MN–33MN, 36MN–38MN, 43MN–47MN:** powierzchnia zabudowy max. 30%, powierzchnia biologicznie czynna min. 60%, intensywność zabudowy max. 1,3, nadziemna max. intensywność zabudowy 0,9, nadziemna min. intensywność zabudowy 0,01; wysokość zabudowy 15 m, w tym budynki mieszkalne 12 m, gospodarcze i garażowe 6 m, obiekty z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy 4 m, obiekty małej architektury 3,5 m; minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m².
- **Tereny 1MN–5MN, 9MN–13MN, 16MN, 17MN, 19MN, 25MN, 26MN, 29MN, 34MN, 35MN, 39MN, 41MN:** powierzchnia zabudowy max. 30%, powierzchnia

biologicznie czynna min. 60%, intensywność zabudowy max. 0,9, nadziemna max. intensywność zabudowy 0,6, nadziemna min. intensywność zabudowy 0,01; wysokość zabudowy 15 m, budynki mieszkalne jednorodzinne 10 m, gospodarcze/garażowe 6 m, obiekty pod linią energetyczną - 4 m.

- **Teren 40MN:** powierzchnia zabudowy max 15%, powierzchnia biologicznie czynna min 75%, intensywność zabudowy max. 0,6, nadziemna intensywność zabudowy max. 0,4; nadziemna min. intensywność zabudowy 0,001, minimalna powierzchnia działki 2000 m².
- **Teren 42MN:** powierzchnia zabudowy max. 30%, powierzchnia biologicznie czynna min. 60%, intensywność zabudowy max. 1,3, nadziemna intensywność zabudowy max. 0,9, minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001, powierzchnia działki 1000 m².
- **Tereny 1ZR–7ZR (rekreacja indywidualna):** powierzchnia zabudowy max. 10%, powierzchnia biologicznie czynna min. 85%, intensywność zabudowy max. 0,4, nadziemna intensywność zabudowy max. 0,3, min. nadziemna intensywność zabudowy 0,001, minimalna powierzchnia działki 2000 m².
- **Tereny 1MN-U – 2MN-U:** powierzchnia zabudowy max. 55%, powierzchnia biologicznie czynna min. 30%, intensywność max. 2,8, nadziemna max. intensywność zabudowy 2,2, minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001, wysokość 15 m w tym budynki - 12m, budynki gospodarcze i garaże - 6m, mała architektura – 3,5m.
- **Tereny 1U–4U:** powierzchnia zabudowy max. 55%, powierzchnia biologicznie czynna min. 30%, intensywność zabudowy max. 2,8, nadziemna max. intensywność zabudowy 2,2; nadziemna min. intensywność zabudowy 0,001, max. wysokość zabudowy 15 m, budynki gospodarcze i garaże - 6 m, obiekty małej architektury – 3,5m.
- **Teren 5U:** powierzchnia zabudowy max. 65%, powierzchni biologicznie czynna 30%, intensywność zabudowy max. 3,3, max. nadziemna intensywność zabudowy 2,6, minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001, max. wysokość zabudowy 15 m, budynki gospodarcze i garaże – 6m, obiekty małej architektury – 3,5m.
- **Teren 6U:** powierzchnia zabudowy max. 40%, powierzchnia biologicznie czynna min. 50%, intensywność zabudowy max. 2,0, nadziemna max. intensywność zabudowy 1,6, min. nadziemna intensywność zabudowy 0,001, max. wysokość zabudowy 15m, budynki gospodarcze i garaże 8m, mała architektura 3,5 m; minimalna powierzchnia działki 5000m².
- **Tereny 1U-MN – 8U-MN:** powierzchnia zabudowy max. 55%, powierzchnia biologicznie czynna min 30%, intensywność zabudowy max. 2,8, nadziemna max. intensywność zabudowy 2,2, nadziemna minimalna intensywność zabudowy 0,001, wysokość zabudowy max. 15 m, minimalna powierzchnia działki 2000 m².

- **Teren 9U-MN:** powierzchnia zabudowy max. 40%, powierzchnia biologicznie czynna min. 50%, intensywność zabudowy max. 2,0, nadziemna max. intensywność zabudowy 1,6, minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001.
- **Teren 1P-U (przy S8):** powierzchnia zabudowy max. 70%, powierzchnia biologicznie czynna min. 10%, intensywność zabudowy max. 4,2, nadziemna max. intensywność zabudowy 3,5, nadziemna min. intensywność zabudowy 0,001, minimalna powierzchnia działki 5000m².
- **Tereny 2P-U, 3P-U:** powierzchnia zabudowy max. 70%, powierzchnia biologicznie czynna min. 20%, intensywność zabudowy max. 3,5, nadziemna max. intensywność zabudowy 2,8, nadziemna min. intensywność zabudowy 0,001, minimalna powierzchnia działki 5000 m².
- **Tereny 4P-U – 6P-U:** powierzchnia zabudowy max. 65%, powierzchnia biologicznie czynna min. 20%, intensywność max. zabudowy 3,9, nadziemna max. intensywność zabudowy 3,3, minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001, wysokość zabudowy max. 20 m, w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy 4 m.
- **Tereny 1R/Z–17R/Z:** zakaz zabudowy budynkami, dopuszczone wyłącznie budowle, powierzchnia biologicznie czynna min. 75%.
- **Tereny 1Z/K–6Z/K:** zakaz zabudowy budynkami; powierzchnia biologicznie czynna min. 70%, maksymalna wysokość budowli 15 m.
- **Tereny WS:** dopuszczenie urządzeń wodnych oraz — w przypadku braku innych możliwości — urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.
- **Tereny 1WR–13WR:** utrzymanie rowów, zakaz zasypywania i zabudowy budynkami.
- **Tereny 1ZL–20ZL:** tereny leśne zgodne ze studium oraz tereny, dla których nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych.
- **Teren 1E:** infrastruktura elektroenergetyczna, maksymalna wysokość zabudowy 15 m, powierzchnia biologicznie czynna min. 75%.
- **Tereny komunikacji:** parametry zapisane w przepisach ogólnych i szczegółowych.

III. CZĘŚĆ DRUGA — PRZEBIEG DYSKUSJI, ZGŁOSZONE UWAGI I UDZIELONE ODPOWIEDZI

Prowadząca spotkanie Pani Magdalena Kowalik otworzyła dyskusję.

Zagadnienie 1. Brak przeznaczenia produkcyjnego dla terenu 3U (dz. nr ew. 224/2)

Uwaga uczestniczki: teren m.in. działki nr ew. 224/2 otrzymał wyłącznie przeznaczenie usługowe, mimo wniosku złożonego w marcu o dopuszczenie funkcji produkcyjnej. Uczestniczka wskazała, że sąsiedzi po prawej stronie, posiadający wcześniej grunty rolne,

uzyskali funkcję produkcyjną, natomiast ona — jako podmiot faktycznie prowadzący działalność — pozostała przy funkcji usługowej.

Odpowiedź projektanta Pani Dagmary Łysoniewskiej: teren 3U położony jest w strefie studium UM3, obejmującej zabudowę mieszkaniową i wszelkiego rodzaju usługi, z dopuszczeniem usług potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, w tym usług komunikacji i transportu, obiektów administracji, ujęć wody i przepompowni oraz innych elementów obsługi technicznej. Strefa nie dopuszcza zabudowy produkcyjnej; maksymalna powierzchnia zabudowy w strefie - 55%, powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30%, zalecana wysokość 15 m. Studium nie dopuszcza zabudowy produkcyjnej. Wprowadzenie funkcji łamanej PU lub UP naruszyłoby oświadczenie o niesprzeczności planu ze studium, składane w preambule uchwały, i naraziłoby plan na rozstrzygnięcie nadzorcze.

Odpowiedź Pani Magdaleny Kowalik: studium wyznacza kierunki rozwoju, których plan miejscowy nie może zmienić; w strefie produkcyjnej nie można wskazać terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i odwrotnie. Zróżnicowanie przeznaczeń między nieruchomościami wynika najprawdopodobniej z treści wniosków składanych na etapie sporządzania studium (uchwalenie w 2012 r.) oraz ze stanu faktycznego zagospodarowania w tym okresie.

Zagadnienie 2. Sposób informowania właścicieli o procedurach planistycznych

Uwaga uczestników: podniesiono, że właściciele nie byli informowani o wyłożeniu studium, a złożone niegdyś wnioski nie zostały indywidualnie rozpatrzone; postawiono także pytanie o sens dyskusji publicznej, jeżeli studium jest wiążące.

Odpowiedź Pani Magdaleny Kowalik: od 2003 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje imiennego zawiadamiania właścicieli — obowiązkiem gminy jest zamieszczenie ogłoszenia o wyłożeniu w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (tablice, sołectwa, obecnie także kanały informacyjne sołectw). Gmina ponad procedurowo wysyła informacje osobom, które złożyły wnioski — stąd zawiadomienia do przedmiotowego planu otrzymali obecnie wnioskodawcy. Odnośnie wniosków składanych przed uchwaleniem studium — wszystkie wnioski były rozpatrywane przez organ, przy czym wniosek o zmianę planu miejscowego nie mógł być traktowany jako wniosek o zmianę studium. Wyjaśniono również, że w obecnym stanie prawnym studium nie podlega już zmianie.

Zagadnienie 3. Nieuwzględnienie w rysunku planu drogi gminnej — ul. Polna (dz. nr ew. 238/2)

Uwaga uczestników: dlaczego istniejąca droga gminna (ul. Polna) nie została wykazana w liniach rozgraniczających.

Odpowiedź Pani Magdaleny Kowalik uzupełniona przez Panią Dagmarę Łysoniewską: droga nie została „skasowana” — pozostaje własnością gminy i pełni dotychczasową funkcję. Rezygnacja z wrysowania jej w liniach rozgraniczających ma na celu niedzielenie kompleksu terenów produkcyjno-usługowych, którego zagospodarowanie — z uwagi na

wąskie, kilkunastometrowe działki (9–12 m) — realnie możliwe jest wyłącznie przez jednego większego inwestora. Wskazano, że przy drodze krajowej nie należy „szatkować” terenów usługowo-przemysłowych. Podkreślono, że gdyby droga została wrysowana, jej likwidacja lub przełożenie wymagałoby nowej uchwały i nowej procedury planistycznej, ponieważ plan jest aktem prawa miejscowego. Obsługę komunikacyjną nieruchomości zabezpieczają przepisy ogólne projektu (dopuszczenie obsługi z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu) — bez uszczerbku dla obecnego dostępu właścicieli. Przywołano przykład z terenu gminy, gdzie po skupieniu gruntów przez inwestora gmina dokonała zamiany działek, a inwestor zrealizował drogę w nowym przebiegu.

Uwaga uczestniczki: wskazano, że w rejonie działek 218 i 219 wyznaczono drogę na jej nieruchomości, co pozbawia ją połowy działki; inna uczestniczka podniosła zbędność dwóch dróg na jej gruncie.

Odpowiedź Pani Magdaleny Kowalik oraz Pani Dagmary Łysoniewskiej: rozwiązania komunikacyjne stanowią propozycję poddaną konsultacji; docelowo mają obsłużyć tereny, które powstaną wskutek przyszłych podziałów. Jeśli teraz nie zostawimy rezerwy na drogi, to na pewno nie zrobimy tego za 20–30 lat. Zwrócono uwagę, że dla terenów rolnych nie ma potrzeby wyznaczania dróg, natomiast wnioski właścicieli o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy oznaczają konieczność zaprojektowania układu komunikacyjnego, szkieletu dróg. Do tych głównych dróg każdy z właścicieli będzie mógł wyznaczać drogi wewnętrzne. Nie ma możliwości stworzenia rozwiązań komunikacyjnych na gruntach innych niż prywatne, gdyż gmina nie posiada tu swojej własności.

Zaproponowano, aby właściciele kwestionujący przebieg dróg złożyli uwagi ze wskazaniem alternatywnych rozwiązań na kopii mapy.

Zagadnienie 4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych; dz. nr ew. 218 i 219

Uwaga uczestnika: wniosek o „odrolnienie” działek 218 i 219 złożony kilka lat wcześniej pozostał bez odpowiedzi; część działki nadal ma przeznaczenie rolne.

Odpowiedź: działka 218 przeznaczona jest w projekcie w całości pod zabudowę; w przypadku działki 219 ograniczenia wynikają z fragmentu użytku leśnego oraz z konieczności zachowania strefy wolnej od zabudowy wzdłuż rzeki, w tym z uwagi na stanowisko organów opiniujących i uzgadniających gospodarkę wodną. Podkreślono, że nie jest możliwe przeznaczenie całości gruntów pod zabudowę — konieczne jest pozostawienie rezerw terenów otwartych.

Uczestniczka podniosła kwestię podatku od nieruchomości w związku ze zmianą planu miejscowego.

Pani Magdalena Kowalik wyjaśniła, że samo przeznaczenie gruntu w planie pod zabudowę nie powoduje zmiany stawki podatku — obowiązek podatkowy wiąże się z faktycznym sposobem użytkowania ujawnionym w ewidencji gruntów i budynków oraz z powstaniem budynków. Do tego czasu grunt pozostaje opodatkowany jak dotychczas (rolniczo).

Zagadnienie 5: Las na działce nr ew. 136/3

Uwaga uczestnika: Drzewa osiągają wiek rębności. Fragment działki od drogi można byłoby przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową.

Odpowiedź Pani Magdaleny Kowalik: Nad lasami prywatnymi pieczę sprawuje starostwo. Nawet jeśli można wyciąć drzewa, to dalej grunt jest leśny. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się w terenie lasów, dlatego też nie można jej przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową.

Zagadnienie 6: Przeznaczenie działki nr ew. 140/1

Uwaga: Uczestnik poprosił o wskazanie przeznaczenia działki nr ew. 140/1 i parametrów zabudowy.

Odpowiedź Pani Dagmary Łysoniewskiej: Działka znajduje się w strefie studialnej MN3 z parametrami minimalnej powierzchni działki na poziomie 2000m², powierzchni zabudowy – max. 15%, powierzchni biologicznie czynnej – min. 75%. W projekcie planu wskazano odrębną jednostkę planistyczną dla działki – 40MN oraz 14R/Z (strefa ochronna od cieków wodnych). Wyjaśniła, że Studium jest dokumentem ramowym, ale projekt planu jest sprawdzany też przez instytucje np. Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska, które w granicach swojej właściwości, nakazują zachowanie stref ochronnych od rzek.

Zagadnienie 7. Przebiegi sieci wodociągowej a projektowane drogi

Uwaga: Uczestnik wskazał, że przez działkę przebiega wodociąg, natomiast projektowana droga (od ul. Żelechowskiej) prowadzona jest w znacznej odległości; czy uwarunkowanie to było analizowane.

Odpowiedź: istniejąca sieć pozostaje w dotychczasowej lokalizacji; plan nie nakazuje jej przebudowy. Wodociągi lokalizowano nie w pasach komunikacyjnych, lecz najkrótszymi trasami po najniższych rzędnych, wg oczekiwań mieszkańców — obecnie niemożliwe jest dopasowanie całego układu drogowego do tych przebiegów.

Zagadnienie 8. Udział powierzchni zajętej pod drogi — dz. nr ew. 114/28

Uwaga uczestnika: przez środek nieruchomości przewidziano drogę o szerokości 10 m, dodatkowo poszerzenie ul. Bocznej o 4 m, a także drogi obsługujące przyszłe działki; łącznie ok. 7000 m² przypada na komunikację.

Odpowiedź Pani Magdaleny Kowalik i Pani Dagmary Łysoniewskiej: brak układu komunikacyjnego oznacza brak atrakcyjności inwestycyjnej terenu; jeżeli właściciel dysponuje inną koncepcją obsługi, zapraszamy do jej przedstawienia na piśmie

z wrysowaniem na mapie. Wskazano na doświadczenia z lat 2006–2008, gdy powszechnie sprzedawano działki przy drogach 4–6-metrowych; obecnie nabywcy takich nieruchomości nie akceptują. Dla dróg wewnętrznych przyjmuje się minimum 10 m szerokości, w którym musi zmieścić się jezdnia, pełna infrastruktura i odwodnienie. Wskazano na praktyczne konsekwencje wąskich dróg (brak możliwości mijania, problemy z dojazdem pogotowia, śmieciarek, pojazdów asenizacyjnych). Zwrócono uwagę na § 20 projektu (zasady rozwoju systemów komunikacji), gdzie dopuszczono w części przypadków mniejsze szerokości.

Zagadnienie 9. Linia elektroenergetyczna 15 kV a lokalizacja dróg i podziały (zapytanie właścicielki dz. 218, 219)

Pytanie uczestnika: czy droga może zostać wytyczona w obszarze ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii 15 kV i jakiej szerokości strefę przyjęto w projekcie.

Odpowiedź: przyjęto pas o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii). Odsunięcie wynika z ryzyka technicznego (odnotowane przypadki kontaktu elementów stalowych z przewodami podczas budowy); w pasie dopuszczono wysokość obiektów do 4 m. Ograniczenie dotyczy zabudowy, nie wyklucza natomiast wytyczania działek ani przeprowadzenia drogi. Wskazano, że dopuszczalne jest usytuowanie w pasie niższej części budynku (np. garażu).

Zagadnienie 10. Obsługa komunikacyjna od ul. Bocznej i ul. Jaskółczej

Uwaga radnego Pana Rafała Cywińskiego: ul. Boczna jest praktycznie nieprzejezdna; celowe byłoby oparcie układu komunikacyjnego na ul. Bocznej, co jednocześnie rozwiązałoby skomunikowanie dużej działki oraz zapewniłoby dojazd do zabudowy realizowanej przy ul. Jaskółczej, gdzie obecne rozwiązania oceniono jako fatalne. Radny wskazał ponadto, że przecinanie dużych działek drogami obniża ich walor użytkowy.

Odpowiedź Pani Dagmary Łysoniewskiej: ul. Boczna została w projekcie poszerzona w zakresie uznanym za możliwy — w rejonie istniejących budynków i ogrodzeń dalsze poszerzenia są nierealne. Rozważona zostanie korekta polegająca na pozostawieniu istniejącego odcinka bez zmian i wskazaniu nowego przebiegu w głębi terenu, przy zgodzie zainteresowanych właścicieli. Podkreślono, że projektant nie wchodzi zbyt daleko w sposób przyszłego podziału konkretnych nieruchomości oraz że każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi. Zaproponowano złożenie uwagi z konkretnym wskazaniem przebiegu.

Zagadnienie 11. Postulat dopuszczenia zabudowy na gruntach leśnych prywatnych

Uwaga radnego Pana Rafała Cywińskiego: wobec przeznaczenia terenów po przeciwnej stronie pod funkcje przemysłowo-usługowe oraz planowanej inwestycji mieszkaniowej przy granicy z lasem państwowym, utrzymywanie funkcji wyłącznie leśnej i rekreacyjnej dla lasów prywatnych (symbol w projekcie planu 12ZL, 13ZL) jest dla ich właścicieli nieuzasadnione i niesprawiedliwe. Postulowano wyłączenie fragmentów przy granicy lasu z produkcji leśnej z możliwością posadowienia budynku. Radny zakwestionował także tezę o buforującej roli lasu, wskazując na hałas od trasy S8 i brak możliwości realizacji ekranów na terenach przemysłowych.

Odpowiedź Pani Dagmary Łysoniewskiej oraz Pani Magdaleny Kowalik: po pierwsze — konieczna jest zgodność ze studium; po drugie — zmiana przeznaczenia gruntów leśnych prywatnych wymaga zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego, a gruntów Skarbu Państwa (Lasów Państwowych) — zgody ministra właściwego do spraw środowiska; procedura jest skomplikowana, a właściciel nie jest w niej stroną. Zwrócono uwagę, że las stanowi realną izolację terenów mieszkaniowych, a jego ograniczenie pogorszy warunki akustyczne; obiekty, które powstaną na terenach produkcyjnych, będą pełnić funkcję ekranującą. Wskazano także, że postulat może być podniesiony na etapie prac nad planem ogólnym, z zastrzeżeniem, że plan ogólny nie zastępuje planu miejscowego i zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych będzie nadal wymagana.

Zagadnienie 12. Działka Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w rejonie ul. Objazdowej (symbol w projekcie planu 2Z/K)

Pytanie radnego Pana Rafała Cywińskiego: status działki w narożniku przy ul. Objazdowej, oznaczonej jako obiekty infrastruktury technicznej dróg — czy pozostają lasem.

Odpowiedź: działka nie stanowi lasu; należy do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, została nabyta przy rozbudowie drogi S8 na potrzeby techniczne i obsługi drogi ekspresowej.

Zagadnienie 13. Harmonogram dalszych czynności – procedura uchwalenia planu

Informacja Pani Magdaleny Kowalik: uwagi zbierane są do końca czerwca; następnie organowi przysługuje ustawowy termin 21 dni na rozpatrzenie uwag. Pod koniec lipca możliwe będzie określenie dalszego kierunku procedury. Dopuszczono podział projektu planu i przedłożenie Radzie Gminy do uchwalenia części obszaru, wobec której nie wniesiono uwag. Pozostała część, z uwagi na stopień skomplikowania obszaru (wielość funkcji i ciągów komunikacyjnych) będzie wymagała kolejnego wyłożenia i kolejnej dyskusji publicznej po wprowadzeniu zmian.

Zagadnienie 14. Szerokość pasa drogowego ul. Klonowej i ul. Skrajnej (dz. nr ew. 60)

Uwaga uczestnika: na jakiej podstawie przyjęto dla ul. Klonowej szerokość pasa drogowego 12 m, gdy obecnie wynosi ok. 8 m; szerokość 10 m byłaby wystarczająca.

Odpowiedź Pani Magdaleny Kowalik: drogi gminne stanowiące szkielet układu komunikacyjnego wymagają szerszego pasa niż drogi wewnętrzne, ponieważ muszą pomieścić jezdnię, pełną infrastrukturę techniczną, odwodnienie oraz docelowo chodnik; do tych dróg włączać się będą drogi wewnętrzne wydzielane przy przyszłych podziałach. Wskazano na problem tzw. „starej rekreacji” w Sierznie i we Władysławowie, gdzie główna droga ma w świetle ok. 5 m i brak jest możliwości mijania.

Pytanie o utwardzenie drogi: Radny Rafał Cywiński poinformował, że w bieżącym roku planowana jest naprawa drogi przejazdowej Sierzeń–Władysławów na odcinku ok. 1 km nawierzchnią asfaltową o grubości ok. 6 cm; dalsze utwardzenia zależą od wniosków budżetowych i możliwości finansowych gminy. Podkreślono, że zadaniem planu miejscowego jest wyznaczenie i zabezpieczenie terenów, natomiast realizacja należy do sfery budżetowej.

Zagadnienie 15. Brak dostępu do drogi publicznej — działki od ul. Żelechowskiej (m.in. dz. nr ew. 197/5, 197/11)

Uwagi uczestniczek: działki są faktycznie bez dojazdu, dostęp realizowany był dotychczas z użyczenia przez grunty sąsiednie; przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową bez zapewnionego dojazdu jest bezużyteczne.

Odpowiedź Pani Magdaleny Kowalik i Pani Dagmary Łysoniewskiej: pierwotnie zaprojektowano połączenie dwóch fragmentów drogi przez teren leśny i wystąpiono o zgodę do Marszałka Województwa Mazowieckiego — zgody nie uzyskano, co wymusiło poszukiwanie innego rozwiązania i uniemożliwiło skierowanie ruchu w tym kierunku. Wyjaśniono, że plan miejscowy nie ingeruje we własność: wyznaczenie ciągu publicznego

nie czyni gminy właścicielem terenu. Układ drogowy powstaje sukcesywnie — przy podziale nieruchomości geodeta zobowiązany jest wydzielić pas drogi zgodnie z planem, a nabycie następuje na podstawie decyzji podziałowej i po jej uprawomocnieniu, wraz z ustaleniem odszkodowania.

Zagadnienie 16. Odszkodowania za grunty przejmowane pod drogi publiczne, opłata adiacencka

Wyjaśnienie Pani Magdaleny Kowalik: obecnie stosowana stawka odszkodowania wynosi 10 zł/m². Gmina nie pobiera opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, w odróżnieniu od gmin, które z takich wpływów finansują odszkodowania. Wskazano, że drogi są potrzebne, aby tereny się rozwijały.

Stanowisko radnego Rafała Cywińskiego: na jednej z komisji rozpatrywano projekt uchwały o opłacie adiacenckiej; radni uznali ją za nadmierne obciążenie dla właścicieli dzielących działki i mogące wywołać niezadowolenie społeczne, wobec czego pozostawiono dotychczasowe zasady i stawkę ok. 10 zł. Podkreślono, że przejęcie drogi przez gminę oznacza również przejęcie obowiązków związanych z jej utrzymaniem, finansowanych z budżetu gminy; kwestia podniesienia stawek pozostaje w rozważaniu.

Uzupełnienie projektanta: znane są przypadki gmin, w których mieszkańcy chcą nieodpłatnie przekazać drogi, a gmina odmawia z uwagi na koszty utrzymania i roszczenia o urządzenie drogi. Wyznaczenie drogi publicznej stanowi zatem korzyść dla właścicieli, a nie odjęcie im prawa. Przywołano przykłady blokowania inwestycji liniowych (wodociąg, internet, słupy) przez brak zgody jednego z właścicieli dróg wewnętrznych.

Zagadnienie 17. Ograniczenie strefy ekologicznej wokół rowu melioracyjnego (dz. nr ew. 168/5, 276/5, rejon ul. Rozalińskiej i Rubinowej)

Uwagi uczestniczek: przy dz. 168/5 (rejon ul. Rozalińskiej/Rubinowej) strefa wyłączona z zabudowy została zmniejszona i większa część działki jest budowlana. Natomiast dz. 276/5 — pierwsza od S8, przy rowie melioracyjnym — została w całości objęta terenem „ekologicznym”, przy powierzchni ok. 550 m² i nieregularnym kształcie, co uniemożliwia jakiegokolwiek zagospodarowanie, w tym postawienie szopy narzędziowej. Postulowano zawężenie strefy do 10 m, analogicznie jak w rejonie ul. Rubinowej. Zwrócono także uwagę na obowiązek cofnięcia ogrodzenia na 3 m od skarpy rowu, przy jednoczesnym nakazie zachowania zadrzewień i zakrzewień, oraz zapytano o sens tego obowiązku, jeśli utrzymanie drożności rowu w praktyce obciąża właścicieli.

Odpowiedź prowadzącej i projektanta: zapis o zachowaniu zadrzewień i zakrzewień oznacza utrzymanie stanu istniejącego, a nie nakaz nasadzeń. Odsunięcie ogrodzenia służy zapewnieniu dostępu sprzętu do konserwacji rowu — także na wypadek zmiany podmiotu odpowiedzialnego oraz przyszłego wykorzystania rowów do odprowadzania wód opadowych z rozwijających się terenów mieszkaniowych (ryzyko powodzi błyskawicznych). Uwzględniono zastrzeżenie, że nawet po zawężeniu strefy do 10 m możliwości zabudowy będą ograniczone. Wskazano na niejednorodną klasyfikację cieku (rzeka/rów), stwierdzoną przy budowie S8. **Prowadząca zaleciła złożenie uwagi na piśmie, z zapowiedzią analizy możliwości zawężenia strefy z odniesieniem do rozwiązania przyjętego w rejonie**

ul. Rubinowej oraz do wcześniej procedowanego planu, w którym przyjęto 6 m po przeciwnej stronie rowu (postulat symetrii ustaleń).

Zagadnienie 18. Grunt leśny na działce nr ew. 2/28

Uwaga uczestniczki: działka leśna nr ew. 2/28 nie uzyskała zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia. Według uczestniczki argumentacja odmowy ma charakter ogólny, brakuje bezpośredniego powiązania z istniejącą zabudową, mimo że bezpośredni sąsiad ma zabudowę jednorodzinną, a otoczenie ma charakter mieszkaniowy. Uczestniczka zadała pytanie czy sprawa jest ostateczna, czy można ponowić argumentację oraz czy istnieje możliwość wyłączenia jedynie fragmentu (ok. 500 m²) z zachowaniem pozostałej części jako lasu?

Odpowiedź Pani Magdaleny Kowalik: W tej samej procedurze nie można ponownie wnosić o zmianę stanowiska Marszałka w tym samym zakresie. Przywołano przykład Żelechowa, gdzie trzykrotnie uzyskano odmowę, w tym po zmianie wniosku z zabudowy mieszkaniowej na rekreacyjną, mimo istniejącej zabudowy po przeciwnej stronie drogi. Wyłączenie fragmentu jest bezcelowe: od granicy lasu obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m, co przy wyłączeniu 500 m² pozbawia teren realnej powierzchni zabudowy. Wskazano na tereny, gdzie fragment użytku B otoczony z trzech stron lasem jest faktycznie nie do zabudowy. Prowadząca wyjaśniła, odrębność dwóch instytucji: **zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych** (etap sporządzania planu, gdzie wypowiada się organ: Marszałek Województwa Mazowieckiego) oraz **decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji leśnej** (etap poprzedzający pozwolenie na budowę, gdzie występuje się do Dyrekcji Lasów Państwowych), przy czym wyłączenie następuje wyłącznie na podstawie wypisu z planu miejscowego i w zakresie funkcji w nim ustalonej — rekreacyjnej albo mieszkaniowej. Wobec braku zgody Marszałka projekt utrzymuje dla tego terenu ustalenia wynikające z planu obowiązującego. Prowadząca zarekomendowała złożenie uwagi na piśmie, wskazując, że nawet w razie negatywnego rozpatrzenia zostanie ona przeanalizowana.

Dodatkowe pytanie uczestniczki: jaki jest status ul. Łąkowej?

Odpowiedź projektanta: projekt planu nie zmienia jej funkcji; nie została pokazana w liniach rozgraniczających, gdyż nie tworzy układu wspólnego z pozostałymi drogami, a jej dotychczasowa funkcja obsługowa (droga wewnętrzna, prywatna) pozostaje zachowana.

Zagadnienie 19. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki w terenie 1 UMN (dz. nr ew. 146/4 i 149/2, rejon powyżej ul. Rozalińskiej)

Uwaga uczestniczki: wniosek o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki z 2000 m².

Odpowiedź projektanta Pani Dagmary Łysoniewskiej: teren 1 UMN położony jest w dwóch strefach studium: UM1 (minimalna powierzchnia działki 1000 m²) oraz PU2 (2000m²), przy czym przeważająca część terenu znajduje się w strefie PU2. Przyjęcie wartości korzystniejszej (1000 m²) dla całego terenu groziłoby zarzutem niezgodności ze studium i rozstrzygnięciem nadzorczym wobec tego terenu, czego skutkiem byłoby

utrzymanie planu dotychczasowego. Możliwe jest rozdzielenie terenu na dwa oznaczenia (dodanie kolejnego numeru) z odrębnymi parametrami; wymaga to jednak obliczenia powierzchni w każdej ze stref, sprawdzenia, czy podział jest w ogóle wykonalny (z uwzględnieniem konieczności wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości) oraz oceny, czy właścicielka odniesie z tego realną korzyść. Zwrócono uwagę, że jednolity teren o wyższym minimum bywa łatwiejszy do zagospodarowania niż dwa tereny o różnych parametrach. **Zalecono złożenie uwagi ze wskazaniem numerów działek.** Zaznaczono także, że w strefie PU2 studium przewiduje zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, co uzasadnia kierunek mieszkaniowo-usługowy w tym miejscu, a nie produkcyjny w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

Zagadnienie 20. Skutki ewentualnego rozdzielenia terenu dla działek przyległych

Pytanie uczestnika (właściciela nieruchomości sąsiednich): czy uwzględnienie uwagi i rozdzielenie funkcji na jednej działce spowoduje objęcie tym podziałem także działek przyległych.

Odpowiedź Pani Dagmary Lysoniewskiej: rozpatrzenie uwagi nie może wykraczać poza jej zakres; zmiana nie obejmie automatycznie działek sąsiednich. Wyjątkowo, jeżeli w toku dyskusji publicznej podniesiona zostanie kwestia dotycząca nieruchomości, dla której nie złożono uwagi, może ona zostać ujęta w protokole i uwzględniona w planie. Potwierdzono, że nie planuje się wprowadzania funkcji produkcyjnej w tym miejscu. Podniesiony parametr powierzchni działki wynikał wyłącznie z położenia terenu w dwóch strefach studium.

Pytanie uczestnika: czy przy takich modyfikacjach wojewoda może zakwestionować plan w całości.

Odpowiedź Pani Magdaleny Kowalik: tak, w razie stwierdzenia niezgodności ze studium. Wskazano na nieprzewidywalność praktyki nadzorczej — zapisy funkcjonujące w planach innych gmin, opublikowanych w wojewódzkim dzienniku urzędowym, bywają wobec kolejnych uchwał kwestionowane.

Zagadnienie 21. Plan ogólny gminy — konsekwencje reformy planowania przestrzennego

Pytania uczestników: czy plan ogólny może wykluczać lub zawęźać tereny mieszkaniowe i przywracać funkcje rolne; jakie znaczenie ma demografia; jak plan ogólny wpływa na gminy, które nie uchwały planów miejscowych.

Odpowiedź prowadzącej i projektanta:

- W planie ogólnym w pierwszej kolejności przenoszone będą ustalenia obowiązujących planów miejscowych; ustawa przewiduje zachowanie ważności uchwalonych planów miejscowych, w związku z czym „cofnięcie” terenów zabudowy do terenów wyłączonych z zabudowy nie będzie następowało.
- Gmina świadomie opóźnia rozpoczęcie prac nad planem ogólnym (przewidywana uchwała Rady Gminy o przystąpieniu — koniec roku), aby uprzednio zakończyć możliwie wiele procedur planów miejscowych i przenieść ich ustalenia do planu ogólnego.

- Zabudowa mieszkaniowa będzie reglamentowana — bilansowana w oparciu o prognozę demograficzną i obliczenia chłonności każdej działki (zabudowanej i niezabudowanej); wskazano, że część rozstrzygnięć powstaje algorytmicznie, bez elementu uznania projektanta. Usługi i produkcja nie podlegają reglamentacji.
- Gmina Żabia Wola ma 100% pokrycia planami miejscowymi, wobec czego utrata ważności studium nie zatrzyma ruchu budowlanego — podstawą pozwoleń na budowę pozostaną obowiązujące plany. Odmierna jest sytuacja gmin działających na decyzjach o warunkach zabudowy.
- Wskazano na niską liczbę uchwalonych planów ogólnych w skali kraju (głównie miasta o wysokim pokryciu planami) oraz na wstrzymywanie procedur po wyłożeniach. Podniesiono kwestię przesunięcia terminu utraty ważności studiów oraz uwarunkowań związanych ze środkami KPO.
- W dyskusji podniesiono ratio legis reformy — ograniczenie rozpraszania zabudowy i kosztów infrastruktury doprowadzanej do zabudowy rozproszonej; wskazano, że studium z 2012 r. zawierało rezerwy terenów zabudowy znacznie przewyższające potrzeby. Zgłoszono postulat odrębnego traktowania gmin aglomeracji warszawskiej, wobec których ustawa nie różnicuje wymagań. Odnotowano również przykłady konfliktów planistycznych (Obwodnica Aglomeracji Warszawskiej, obwodnica Pruszkowa, linia 400 kV w rejonie Lesznawoli) jako ilustrację skutków braku rezerw terenowych i braku spójności planowania w czasie, wraz z postulatem rekompensat dla właścicieli nieruchomości obciążonych korytarzami infrastrukturalnymi.

IV. ZAKOŃCZENIE

Prowadząca poinformowała, że uwagi do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko można składać w formie pisemnej w nieprzekraczalnym terminie **do 30 czerwca b.r.**, wraz z podaniem danych identyfikujących wnoszącego, oznaczenia nieruchomości oraz wskazaniem, czy wnoszący jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej uwagą, a także zachęciła do bezpośredniego kontaktu z Referatem Planowania Przestrzennego. Zapowiedziano przeanalizowanie wszystkich uwag, wprowadzenie zmian oraz — z uwagi na złożoność obszaru — prawdopodobne ponowne wyłożenie projektu i kolejną dyskusję publiczną.

Wobec braku dalszych pytań prowadząca zamknęła dyskusję publiczną.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla wójta;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 14 ponumerowanych stron.

Żabia Wola, dn. 10.06.2026r.

Anna Nowicka

(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJTA GMINY
Żabia Wola
[Podpis]
Wojciech Kusielowicz
(podpis Wójta)