

ZARZĄDZENIE NR 81/2023
WÓJTA GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 17 lipca 2023 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Bartoszkówka (Obszar III)

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2023r., poz. 40, 572), art. 17 pkt 12 w związku z art. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977) oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. z 2023r., poz. 1094, 1113) zarządzam, co następuje:

§1. Uwagi wniesione do wyłożonego w dniach od 4 maja 2023 roku do 13 czerwca 2023 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Bartoszkówka (Obszar III) rozpatruje się w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§2. Integralną częścią niniejszego zarządzenia jest załącznik Nr 1 zawierający wykaz uwag.

§3. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Przestrzennej.

§4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Żabia Wola
/-/
Piotr Rybka

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI BARTOSZÓWKA (OBSZAR III)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	09.05.2023R.		Uprzejmie proszę o zmianę planu zagospodarowania w Bartoszówce działek 119/16 i działki 119/17 powstałych z podziału działki 119/1 na działki budowlane.	119/16, 119/17	5R, 20KDW, 45ZL		X	Uwaga nieuwzględniona – biorąc pod uwagę bieżące zagospodarowanie (przedmiotowe działki stanowią istniejące siedlisko rolnicze), lokalizację w terenach otwartych, sąsiedztwo ciągów ekologicznych oraz, znaczną odległość od drogi publicznej utrzymanie funkcji rolniczej na tym obszarze jest uzasadnione.
2	17.05.2023r.		Prosimy o zmniejszenie terenu ochronnego przy cieku wodnym 29R/Z na działce 83/1, 84/3 i 84/2	83/1, 84/3, 84/2	2KD/Z, 3KD/Z, 6MN,U, 23WS, 29R/Z, 17MN, 30R/Z, 41ZL		X	Uwaga nieuwzględniona - Teren 29R/Z został wprowadzony jako strefa ochronna istniejącego cieku. Zgodnie z ustaleniami studium, istniejące cieki naturalne i sztuczne oraz rzeki należy chronić przed ich przebudową i regulacją a tereny położone w ich sąsiedztwie pozostawić jako tereny korytarzy ekologicznych, użytkowane jako tereny zielone. W tym celu na przedmiotowych działkach projekt planu wprowadza strefę ekologiczną o szerokości 25,0m, w której zakazuje się budowy budynków.
			Wnosimy o rozszerzenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej 6MN/U do zmniejszonej strefy ochronnej.					X
3.	19.05.2023r.		Wnoszę o zmianę statusu mojej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o nr 124/7 w miejscowości Bartoszówka. Proszę swą uzasadniam tym, że chcemy na tej działce wybudować budynek mieszkalny jednorodzinny a z uwagi na to, że nie posiadamy innych gruntów rolnych na terenie gminy Żabia Wola, bez zmiany przeznaczenia nie będzie to możliwe.	124/7	5R		X	Uwaga nieuwzględniona – zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzane na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy - charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę w tej części

							miejsowości będzie możliwe w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na cele zabudowy i wyznaczeniu obsługi komunikacyjnej.
4.	18.05.2023r.		<p>Otrzymałem z Gminy kuriozalne pismo - ozn. ZP.6721.ŻW.i.BT.20.2023, datowane 8.05. br. Jego treść świadczy o ignorancji, amatorszczyźnie i kompletnym braku kompetencji oraz znajomości procedur urzędniczych jego autorki. A ponieważ Pan tę panią zatrudnia i toleruje, to również na Pana spada odium niekompetencji jako urzędnika. Nie tak się pisze urzędowe pisma. Pismo zawiera 1 kłamstwo oraz kilka bzdur i braków. Nie jest to pismo np. zapraszające na piknik gminny. Jest to pismo zawiadamiające o podjęciu przez Gminę czynności powodujących skutki prawne dla obywateli, tj. o powstaniu projektu zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Stąd pismo tego typu powinno w pierwszym rzędzie zawierać podstawę prawną podjęcia tego typu działań. Ponadto:</p> <p>1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola to jest nazwa własna i należy ją pisać dużą literą. W piśmie nazwa jest pisana małą.</p> <p>2. Pani Antosiukiewicz zawiadamia mnie, że z projektem zmian Planu można zapoznawać się od 4.05., a pismo jest datowane na 8.05. To, plus czas dostarczenia przez pocztę (szacunkowo ok. 4 dni) znacznie skracają czas na zapoznanie się z propozycją zmian przez obywateli - zakładam że inni zainteresowani dostali identyczne pisma. Jest to niedopuszczalne, ewidentne zaniedbanie urzędniczek, świadczące o braku kompetencji.</p> <p>3. Wg pisma dyskusja publiczna nad zmianami Planu zaplanowana jest na 12.06., tymczasem w piśmie podano, że z projektem zmian można się zapoznawać do 13.06. Jak ma wziąć udział w dyskusji ktoś kto zapoznał się z projektem 13.06.? Czy autorka w ogóle wie co pisze i czy myśli co pisze? Pani Antosiukiewicz w trakcie rozmowy powoływała się na jakąś ustawę, która, jak zrozumiałem, podaje określone terminy realizowania procedury wprowadzania zmian do Miejscowego Planu, ale chyba ta ustawa nie nakazuje skracania czasu zapoznania się z projektem, ani nie zmusza urzędu do organizowania dyskusji publicznej przed końcem okresu zapoznawania się z projektem. Chyba, że się mylę i to ja jestem niekompetentnym ignorantem. W trakcie rozmowy była też mowa o ogłoszeniu w prasie propozycji zmiany Planu. Skoro jest ogłoszenie w prasie (jakiej ?) i zapewne taka informacja jest na tablicy ogłoszeń w Gminie Gest ?), to po co jeszcze pisać odrębne pisma? Na dodatek tak nieudolne.</p> <p>4. Wg pisma z projektem można się zapoznać w Sali Obsługi Klientów w siedzibie Gminy. Jest to zwykle kłamstwo. Żeby zapoznać się z projektem trzeba udać się do innego budynku. Czyli petent najpierw, zgodnie z pismem, idzie do Sali Obsługi w siedzibie Gminy, tam się dowiaduje, że to nie tu i musi iść do innego budynku. Czy to głupota, czy celowe utrudnianie życia obywatelom ? Jak można nas tak lekceważąco traktować ? Nie można było w piśmie podać właściwego miejsca ? Można, tylko trzeba być kompetentnym urzędnikiem, a nie bezmyślnym ignorantem, -tką. Oczywiście na drzwiach właściwego budynku nie ma żadnej informacji, że jest to pomieszczenie Gminy i że tu można zapoznać się z projektem Planu. Okazuje się, że dla urzędników Gminy jest zbyt trudno wpaść na pomysł, że trzeba napisać odpowiednią informację i umieścić na wejściu. Pan Wójt też na to nie wpadł. Żenada. To kolejny przykład lekceważenia obywateli Gminy.</p> <p>5. Przedstawiana do wglądu obywateli mapa z projektem zmian Miejscowego Planu jest również źle przygotowana. Jest to ogólna mapa z naniesionymi proponowanymi zmianami, ale nie zaznaczono na niej tych zmian. Stąd nie sposób się zorientować w ich zakresie i rozmieszczeniu w terenie. Ewidentny przykład braku profesjonalizmu. Jak obywatel ma się odnieść do proponowanych zmian jeśli nie są pokazane na mapie ? Ponownie - czy to głupota, czy celowe utrudnianie życia obywatelom? Ja jako obywatel chcę, i mam do tego pełne prawo, się zapoznać z wszystkimi proponowanymi zmianami Planu, a nie tylko ze zmianą planowaną na terenie przylegającym do mojej nieruchomości, którą pokazywała mi urzędniczka. Ponieważ Pan, jako szef Gminy, toleruje słabą jakość pracy podległego personelu, a jak należy się domyślać, nie chodzi tylko o pracowników zajmujących się Miejscowym Planem Zagospodarowania, ponosi Pan odpowiedzialność za skutki ich pracy. Mam nadzieję, że to przełoży się na wyniki zbliżających się wyborów samorządowych. Na mój głos proszę nie liczyć. Przy okazji: 1. Z obserwacji tempa robót</p>				<p>Uwaga bezzasadna</p> <p>Tryb udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej reguluje art. 11 pkt 1 oraz 7 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje iż informowanie mieszkańców i właścicieli o wyłożeniu do publicznego wglądu odbywać winno się poprzez: ogłoszenie w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości (tutaj: tablica sołecka). Projekt planu został udostępniony mieszkańcom zgodnie z tymi przepisami, a dyskusja publiczna zorganizowana w czasie trwania wyłożenia</p>

			przy rozbudowie szkoły w Skulach wynika, że nie ma szans aby uruchomić szkołę we wrześniu. Czy w związku z tym planuje Pan remont drogi na odcinku ze Skul do szkoły w Słubicy ? Droga jest w fatalnym stanie. 2. Co z poszerzeniem drogi do Bukówki? Proszę nie udzielać odpowiedzi na to pismo. Proszę jedynie o zastanowienie się nad jego treścią.				
5.	26.05.2023r.		<p>Po zapoznaniu się z projektem planu miejscowego zagospodarowania Gminy Żabia Wola dla miejscowości Bartoszkówka (obszar III) obejmującego rejon ul. Strażackiej w miejscowości Bartoszkówka, niniejszym ponownie składam wniosek o objęcie działki nr 79/12 zmianą kwalifikacji gruntu z rolnego na budowlany. Właścicielem działki jestem od 2006.</p> <p>Protestuję przeciwko pominięciu mojej działki zmianami kwalifikacyjnymi gruntu z rolnego na budowlany.</p> <ol style="list-style-type: none"> Po zakupie działki w roku 2006 złożyłem natychmiast wniosek o zmianę kwalifikacji mojej działki z rolnej na budowlaną. Na zmianę kwalifikacji czekam już 16 lat! Gdy kupowałem działkę nr 79/12 w roku 2006, w projekcie miejscowego zagospodarowania działka ta leżała na terenie oznaczonym jako: ? teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową". Co zdecydowała o mojej decyzji na kupienie tej działki. Przez cały okres 16 lat regularnie interesowałem się zaawansowaniem projektu planu zagospodarowania miejscowego, regularnie dopytując o stan zaawansowania projektu. Działka nr 79/12 ma wszelkie dane aby zostać przekwalifikowana na działkę budowlaną tj. zgodnie z ustawą klasa gruntów tej działki to ziemię klasy IV i V. Działka nr 79/12 ma drogę dojazdową odpowiednich wymiarów szerokości 10 metrów, którą utwardziłem częściowo za własnym kosztem. Działka nr 79/12 przylega do działek oznaczonych jako „budowlane” oraz sąsiaduje z działką zabudowaną budynkami mieszkalnymi. Jest doprowadzona do działki sieć energetyczna (skrzynki energetyczne) <p>Przez cały okres upływających właśnie 16 lat zapewniano mnie w gminie, że działka będzie przekwalifikowana na budowlaną, „tylko czekamy na likwidację kolejnych przeszkód formalnych” typu np. zgoda właściwych organów odpowiadających za pobliskie żwirownie itd. – ale nigdy nie było poddane wątpliwości to że działka nr 79/12 będzie przekwalifikowana na działkę budowlaną. Podczas ostatniej konsultacji o której byłem zawiadomiony i na której byłem osobiście – działka nr 79/12 była objęta projektem miejscowego planu zagospodarowania jako działka budowlana. Z tym, że z niezrozumiałych dla mnie powodów projekt przedstawiony mi zakładał, <u>że przez środek mojej działki na całej jej długości (!) przebiegać ma droga komunikacyjna</u>.</p> <p>Droga ta miałaby 10 metrów szerokości i 113,5 metra długości. To daje 1135 m kwadratowych powierzchni. Licząc po obecnych cenach (ok. 70 zł za metr kwadratowy) to ok. 79450 zł. To spora darowizna na cele gminy – jako że nie padła propozycja wykupu ode mnie tej powierzchni od Gminy Żabia Wola. Nie zgodziłem się, aby przez moją działkę przebiegała droga przez sam jej środek. Wskazałem i rekomendowałem poprowadzenie drogi komunikacyjnej wzdłuż granicy lasu – tym bardziej, że tam już jest wyznaczona droga (oznaczona jako działka nr 80) – wystarczy ją tylko poszerzyć. Można to zrobić. Tym bardziej, że na obecnie przedstawionym planie miejscowego zagospodarowania po drugiej stronie (zachodniej stronie ul. Strażackiej tak właśnie zrobiono, tj. wzdłuż działek o numerach: 93/9, 93/10, 93/11, 93/14). Taką drogę można poprowadzić ze znacznie mniejszymi stratami na gruncie sąsiadujących z drogą działek. Droga taka miałaby biec wzdłuż działki 79/11 za jej granicę i zakręcać po jej granicy w lewo okrążając jednocześnie zabudowania gospodarskie znajdujące się na działce nr 75. Taki przebieg drogi jest logiczny i powoduje najmniej strat gruntowych dla sąsiadujących z drogą działek. W przedstawionym mi projekcie drogi przechodzącej przez środek działki nr 79/12 tracę na gruncie i ewentualnych działkach po podzieleniu ich - głównie ja. Na co zgodzić się nie mogę. Powoduje to drastycznie niesprawiedliwe ponoszenie kosztów pomysłów projektantów TYLKO przez jedną osobę (właściciela działki nr 79/12) co jest nielogiczne i niezgodne z jakimikolwiek zasadami proporcjonalności w ponoszeniu kosztów w jakiegokolwiek sprawie. Jest to w mojej ocenie naruszenie zasad współżycia społecznego. Jeśli gmina chce przeprowadzić drogę, to niech każdy solidarnie poniesie we właściwych proporcjach takie koszty — gmina, właściciele poszczególnych działek (mam tu na myśli odstąpienie od drogi (działka nr 80 wzdłuż lasu) — a nie przerzucanie</p>	79/12	2R		Uwaga zostanie rozpatrzona po przeprowadzeniu spotkania z właścicielami okolicznych działek w celu wypracowania optymalnych rozwiązań komunikacyjnych umożliwiających wprowadzenie zabudowy


		<p>odpowiedzialności i obciążanie tylko jednego właściciela. Drogi prowadzi się i wyznacza w podobnych przypadkach wzdłuż granic działek tak, aby właściciele terenów, działek - niejako solidarnie i we właściwie sprawiedliwych proporcjach ponosili ew. straty. Jeśli droga ma mieć np. 10 m szerokości to właściwym jest, że jeden i drugi sąsiad oddaje po 5 metrów a nie tylko jeden z nich całe 10! Lasy Państwowe jako „sąsiad” też może odstąpić od drogi — tym bardziej „że taka droga byłaby dla firmy bardzo przydatna - np. jak droga serwisowa, przeciwpożarowa itp. Każdy na tym zyska. Podczas wizyty dwa tygodnie temu w Referacie Gospodarki Przestrzennej, podczas której zaznajomiłem się z nowym projektem ze zdumieniem odkryłem, że moja działka nr 79/12, o której zmianie kwalifikacji na budowlaną byłem zapewniany od dawna i na którą to zmianę czekam już 16 lat NIE JEST OBJĘTA ZMIANĄ KWALIFIKACJI</p> <p>Na moje zdumienie i pytania dlaczego działka została wycofana z projektu jako budowlana odpowiedziano mi „zestawem” argumentów „przeciw”, które usłyszałem pierwszy raz i które zwiększyło jeszcze bardziej moje zdumienie. Zatem wg gminy nie można przekwalifikować m.in. działki nr. 79/12 bo :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Przekwalifikowanie działek rolnych zwiększa koszty dla gminy — tj. wszyscy „od razu” chcą aby gmina doprowadziła im media co bardzo zwiększa koszty gminy a gmina (w domyśle nie ma z tego żadnego zysku) . Moje pytanie brzmi : a jakie koszty poniosła gmina na przekwalifikowaniu działek : 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/8, 79/9?! Odpowiedź brzmi — zero kosztów. Nawet drogi gmina nie utwardziła, bo zrobiłem to ja. Rozjechano tylko tę drogę 3 lata temu wozami strażackimi. Czego nikt nie naprawił (3 wozy strażackie się utopiły). 2. Kolejny argument to „ślepa droga” — której gmina unika i nie chce na swoim terenie, czego przykładem jest ponoć droga o numerze działki 79/10 — Borówkowa. Jakoś nikt nie zastanawiał się nad tym akceptując taką drogę w roku 2006 ... czyli można. Poza tym jest to droga prywatna, a nie gminna — i o ile się nie mylę „gmina nie ponosi z tego tytułu żadnych kosztów. 3. Następnie użyto argumentu, że jeśli przekwalifikuje się działkę nr 79/12 na budowlaną, a ta zostanie podzielona na działki to od razu wszyscy nowi właściciele zwrócą się do gminy o doprowadzenia mediów — nie wiem skąd ta pewność, bo właściciele działek od 79/2 do 79/9 jakoś nie zwrócili się „od razu” - a już na pewno gmina „od razu” nie poniosła żadnych kosztów doprowadzania mediów. 4. Pani urzędniczka na moje zdumienie, że nagle działka nr 79/12 nie jest już, a była w poprzednim projekcie oznaczona jako budowlana odpowiedziała, że owszem - ale wówczas przez działkę była poprowadzona droga. A skoro się nie zgodziłem na drogę przez środek działki to teraz już nie jest działką budowlaną. Czyli — zapytałem — gdybym zgodził się na drogę przez środek mojej działki to byłaby to teraz działka budowlana? Pani urzędnik odpowiedziała, że tak. Odbieram to jako rodzaj szantażu typu: jeśli zgodzi się pan na drogę przez środek swojej działki, to zmienimy jej status na budowlany. Jeśli się pan nie zgodzi — odmówimy. Reasumując — poczułem się szantażowany drogą — ze znacznymi stratami na mojej własności, podczas gdy można ją przeprowadzić inaczej i jak widać na projekcie po zachodniej stronie ul. Strażackiej da się tak drogę poprowadzić. Nie rozumiem dlaczego właściciel działki czeka 16 lat na zmianę statusu działki z rolnej na budowlaną, gdy klasa ziemi to IV iV. Nie rozumiem, dlaczego działka nr 79/12 sąsiadująca z działkami budowlanymi z działką zabudowaną — przez 16 lat nie może zostać zmieniona na budowlaną. Nie rozumiem argumentów o kosztach dla gminy, podczas gdy jak pokazuje praktyka takowe nie są ani natychmiastowe, ani skuteczne. Mało tego — gmina na terenach budowlanych zarabia znacznie więcej, niż jak twierdzi - traci . właściciele działek budowlanych płacą większe podatki za nieruchomości, gdy wybudują dom - płacą podatki w gminie, na której terenie mieszkają, zarządzają okolicznym terenem dbając o jego dobrostan . Korzyści z przekwalifikowania słabych gruntów, niezdatnych wręcz do produkcji rolnej jest wiele. Działki pozostawione jako rolne — tylko zarastają lasem — z czego gmina nie będzie miała nic. Bo to nawet nie las je zarasta, a tzw. „chaszczce”. Co łatwo dostrzec wokół. <p>I na koniec pozwolę sobie na przykład „natychmiastowych” kosztów dla gminy po przekwalifikowaniu gruntu. Gdy kupiłem działkę nr 79/12 zwróciłem się do gminy O doprowadzenie tam wody (ponoć to obowiązek gminy). Co odpowiedziała mi Pani Wójt? Otóż, że gmina nie ma na to pieniędzy. I jak chcę to mogę to zrobić na swój koszt. Wody na ulicy</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>Borówkowej nie ma do tej pory..., a utwardzenie drogi i prąd sfinansowałem we własnym zakresie. To tyle w kwestii „natychmiastowych kosztów” powodowanych jakoby przez działki budowlane. Protestuję przeciw takiemu podejściu do wniosków mieszkańców i właścicieli działek:</p> <ol style="list-style-type: none"> czyli niestrzymaniem się zakładanych projektów (mam na myśli projekt zakładający w 2006 roku, że teren na którym działka nr 79/12 jest objęta planem zagospodarowania jako tereny przeznaczone pod zabudowę, czasem oczekiwania na zmianę kwalifikacji gruntu- 16 lat! (podczas gdy żadne względy formalne nie stoją na przeszkodzie „aby przekwalifikować grunt na budowlany) szantażowaniem właściciela działki, że owszem przekwalifikujemy pana grunt pod warunkiem, że odda pan 1/10 działki gminie, bo tak nam jest łatwiej - choć praktyka pokazuje, że w identycznym niemal przypadku da się to zrobić inaczej. wymyślaniem wątpliwych i niezgodnych z realiami argumentów, aby tylko uzasadnić nagłą zmianę decyzji. Niesprawiedliwym traktowaniu mieszkańców i właścicieli obszaru ul. Strażackiej — po zachodniej stronie ulicy wszystkie tereny zostały przekwalifikowane w projekcie na działki budowlane — po wschodniej stronie niemal żadne. Lub żadne. To drastyczny przykład niesprawiedliwego traktowania co poddaje w wątpliwość cały projekt. Wobec powyższego wnioskuję o przekwalifikowanie działki nr 79/12 z rolnej na budowlaną. Bez żadnych warunków uzależniających. Kwestia drogi komunikacyjnej jest jak najbardziej możliwa - wzdłuż lasu z wykorzystaniem drogi o numerze działki 80. 					
6.	29.05.2023r.	<p>Po zapoznaniu się z projektem planu zagospodarowania miejscowego zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia całej działki nr ew. 124/6 położonej przy Pogodnej 37 w miejscowości Bartoszówka na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obecnie zaprojektowana zabudowa na odległość 60m od drogi gminnej uniemożliwia mi racjonalne zagospodarowanie tej działki w przyszłości, podział na dwie niezależne działki.</p>	124/6	3KD/L, 25MN, 5R		X	<p>Uwaga nieuwzględniona – biorąc pod uwagę obecne zagospodarowanie (istniejące budynki w północnej części działki), mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zasadne jest lokalizowanie nowej zabudowy w pasie 60m metrów od ul. Pogodnej.</p> <p>Zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę na całość działki będzie możliwe w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu terenu w pierwszej linii zabudowy oraz wyposażeniu go w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</p>
7.	01.06.2023r.	<p>Wyrażamy sprzeciw do projektowanego na dz. nr ew. 67/37 terenu zieleni urządzonej (symbol 1ZP)</p> <p>oraz terenu drogi wewnętrznej (symbol 12KDW),</p> <p>Składamy wniosek aby obie nasze działki tj. dz. nr ew. 67/37 i 67/39 w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego miały przeznaczenie „teren zabudowy mieszkaniowej o symbolu 15MN”.</p> <p>Uzasadnienie: Dz. nr ew. 67/37 oraz 67/39 kupiliśmy niedawno (2021 r.) z myślą o budowie domów dla naszych dzieci w Gminie Żabia Wola. Czytając zapisy projektowanego planu miejscowego jakkolwiek zabudowa na dz. nr ew. 67/37 przestaje być możliwa. Przed zakupem naszych działek w miejscowości Bartoszówka zapoznaliśmy się z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola (Uchwała Nr 45/XXXVIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018 roku). Zgodnie z w/w studium działki te znajdują się w strefie MN1 (strefa zabudowy mieszkaniowej), zapisy studium: „kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w strefie mieszkaniowej MN1 Wyznaczona na rysunku strefa MN1- strefa zabudowy mieszkaniowej zlokalizowana w znacznej części w północnej i północno-wschodniej części gminy jak również w innych częściach gminy w większości na gruntach słabszych klas gleb obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej głównie planowanej i</p>	67/37, 67/39	1ZP, 12KDW, 15MN	X		
					X		
					X		

		<p>realizowanej jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W strefie tej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej. W strefie tej planuje się zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów w szczególności istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej z dopuszczeniem możliwości jej rozbudowy. W celu utrzymania ładności przestrzennej i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się: - Maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% działki (z wyłączeniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu, dla których powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20% działki) - Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 50% (z wyłączeniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu, dla których powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 70% działki). - Zalecana wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 8-10 m. W planach miejscowych należy ustalić wysokość zabudowy, oraz wyznaczyć linie zabudowy w poszczególnych kwartałach w zależności od wysokości istniejącej zabudowy. W planach miejscowych należy ustalić rodzaj i wysokość ogrodzeń. - Minimalną szerokość działki od strony drogi 18m, postuluje się aby działki miały kształt regularny. - Zaleca się minimalną powierzchnię działki na poziomie 1000 m², a na terenach w sąsiedztwie rezerwatu zaleca się 1500 m², - Należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości."</p> <p>Wobec czego projektowane przeznaczenie w postaci zieleni urządzonej 1ZP oraz teren drogi wewnętrznej są nie tylko niezgodne z naszymi oczekiwaniami ale także są niezgodne z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola (Uchwała Nr 45/XXXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018 roku). Podsumowując projektowane przeznaczenie w postaci terenów zieleni jest niezgodne z kierunkiem przeznaczenia określonym poprzez ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, według którego cały obszar działek stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z art. 24) ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego może zostać uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium. Wyznaczenie terenów zieleni w obszarze zaplanowanym pod budownictwo mieszkaniowe stanowi istotne naruszenie ustaleń obowiązującego studium w podstawowej i kluczowej kwestii przeznaczenia, czego konsekwencją będzie stwierdzenie nieważności planu przez organ nadzoru. Nie zachowanie spójności w zakresie przeznaczenia terenów pomiędzy ustaleniami studium a aktem prawa miejscowego stanowi wadliwość, która ma wpływ na istotną treść aktu prawa miejscowego, a zatem stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. Ponadto należy podkreślić, że proponowane ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia powodują znaczny spadek wartości nieruchomości spowodowany ograniczeniem możliwości inwestycyjnych. Niniejszy projekt nie uwzględnia złożonego wniosku do planu, jak również pozostaje w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego studium. Akty prawa miejscowego nie mogą wpływać na obniżenie potencjału inwestycyjnego i spadek wartości nieruchomości, ponieważ grozi to roszczeniami o odszkodowanie.. Wobec powyższego wnosimy sprzeciw co do projektowanej na dz. nr ew. 67/37 terenu zieleni urządzonej (symbol 1ZP) oraz terenu drogi wewnętrznej (symbol 12KDW), a także składamy wniosek aby obie nasze działki tj. dz. nr ew. 67/137 i 67/39 w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego miały przeznaczenie „teren zabudowy mieszkaniowej o symbolu 15MN”, z zapisami umożliwiającymi budowę domów jednorodzinnych dla naszych dzieci. Oraz sprzeciwiamy się zmianie przebiegu drogi dz. nr ew. 67/45 (ul. Goździków). Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Bartoszkówka (obszar III).</p>					
8.	05.06.2023r.	<p>W związku z wyłożeniem MPZ dla miejscowości Bartoszkówka składamy skargę (nie zgadzamy się) i wnioskujemy o pozostawienie drogi nr 67/45 zgodnie z dotychczasowym wytyczeniem tj. bez zmian nałożonych w wyłożonym planie. Chodzi o końcówkę drogi – skrzyżowanie z ul. Okrężną.</p>	67/45	1KD/D, 10KDW, 11KDW, 14MN		X	Uwaga nieuwzględniona Nowy kształt drogi 10KDW ma umożliwić stworzenie przecięcia się dróg na jednym poziomie (drogi 8KDW z 10KDW).
	13.06.2023r.	<p>W związku z wyłożeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, obejmujący fragment miejscowości Bartoszkówka (obszar III) wnosimy o uwzględnienie w planie:</p>	67/45, 67/13, 67/38	1KD/D, 10KDW, 11KDW, 14MN,		X	Uwaga nieuwzględniona Nowy kształt drogi 10KDW ma umożliwić stworzenie przecięcia się dróg na jednym poziomie (drogi 8KDW z 10KDW).

		<p>1. Zachowanie w całości działki 67/45 (droga wewnętrzna) w obecnym jej kształcie. a) Działka ta, jako droga dojazdowa jest współwłasnością wielu osób i poprowadzenie tej drogi poprzez inną działkę wymuszałoby zakup udziału w nowej nieruchomości wszystkich współwłaścicieli drogi dojazdowej, co byłoby dla nich krzywdzące i niezrozumiałe. Należy pamiętać, że działka 67/45 jest drogą wewnętrzną planowanego osiedla mieszkaniowego. b) Wychodząc naprzeciw Gminie w jej propozycji, pokazanej w projekcie wyłożonego planu, w szczególności dotyczącego skrzyżowania drogi oznaczonej 10KDW z ulicą Okrężną, skłonni jesteśmy wyrazić zgodę na zaprojektowanie drugiej, alternatywnej drogi wjazdowej z ulicy Okrężnej prowadzącej do działki 67/45, przy czym, projektowana droga powinna zająć jak najmniejszą powierzchnię działki 67/13 oraz nie może uniemożliwić działce 67/13 powstania na niej np. zabudowy jednorodzinnej.</p>		26R/Z, 1ZP, 12KDW			z 10KDW).
		<p>2. Wnosimy o zmianę przeznaczenia działki 67/13 i dopisanie jej do obszaru 12MN. Stan w wyłożonym planie zagospodarowania przestrzennego jest dla nas niezrozumiały.</p>			X		Uwaga nieuwzględniona - Rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej na działce nr 67/13 jest niezgodne z zapisami ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (strefa RE3 - obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk).
		<p>3. Sprzeciwiamy się projektowi drogi wewnętrznej (12KDW)</p>			X		
		<p>oraz zieleni urządzonej (1ZP) na działce nr 67/38. W naszej ocenie projekt, ten nie znajduje żadnego uzasadnienia. Istniejący plan zaprojektowanego osiedla wydaje się być bardzo dobrze przemyślany.</p> <p>Tworzenie strefy zielonej łącznie z drogą dojazdową przyległą do tej strefy niesie za sobą daleko idące konsekwencje np. możliwość dojazdu i przebywania tam osób postronnych, które mogą zakłócać spokój i bezpieczeństwo mieszkańców. Z obserwacji planistów wynika, że jest tendencja do zamykania, czy wręcz kasowania takich miejsc. W założeniach wyłożonego planu określono powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki na co najmniej 50%, a co za tym idzie to właściciele nieruchomości sami najlepiej zadbają o stan terenów zielonych. Jednocześnie, jeżeli Gmina upiera się przy swojej wizji zielonej strefy w tym miejscu to, powtórnice wychodząc naprzeciw gminie, jesteśmy gotowi poświęcić na ten cel część naszego terenu i proponujemy zaprojektować strefę ZP na działkach 67/35 oraz 67/36 w sposób pokazany na załączniku do naszego pisma. Strefę należy zaprojektować w taki sposób, aby działka 67/36 nie straciła statusu działki budowlanej i spełniała warunki zabudowy określone w planie zagospodarowania przestrzennego.</p>			X		Uwaga uwzględniona - Projekt planu nie będzie przewidywał wprowadzenia strefy zielonej ZP
		<p>4. Wnosimy o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego zapisu mówiącego o minimalnej powierzchni działki budowlanej, z którego jasno by wynikało, że minimalna powierzchnia działki budowlanej oznaczona w omawianym planie symbolem 12MN, 13MN, 15MN nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego. Część naszych nieruchomości ma powierzchnię poniżej 1200 m kwadratowych a obecny zapis w projektowanym planie naszym zdaniem jest nieprecyzyjny i w przyszłości może rodzić różne interpretacje w tej kwestii.</p>					Uwaga bezzasadna Plan nie ingeruje w istniejące wydzielenia geodezyjne, adaptuje je niezależnie od powierzchni działki. Wskazane w uchwale powierzchnie dotyczą nowo wydzielonych działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości lub w procedurze scalania i podziału nieruchomości
10.	13.06.2023r.	<p>Jako właściciele działki o numerze 110 zgłaszamy uwagę do projektu. Ze względu na znajdujący się na niej użytek leśny, przewidziane w projekcie rozwiązanie, polegające na wyznaczeniu 70-cio metrowego pasa zabudowy usługowo-mieszkaniowej, w przypadku naszej działki bardzo ogranicza możliwość jej korzystnego zagospodarowania. Wnoskujemy o przeznaczenie całej działki numer 110, z wyłączeniem znajdującego się na niej użytku leśnego, pod zabudowę</p>	110	11R, 51ZL, 7MN,U, 3KD/Z, 23KDW		X	Uwaga nieuwzględniona – zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzane na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy - charakteryzujących się najlepszym

			mieszkańców. Rozwiązanie takie pozwoli też na właściwe wykorzystanie potencjalnej drogi, która może zostać wyznaczona na styku działek 110 oraz 130.					dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę na przedmiotowej działce będzie możliwe w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonej w obecnym projekcie części w pasie 70 metrów od ul. Mszczonowskiej i wyznaczeniu obsługi komunikacyjnej
11.	13.06.2023r.		Piszę w sprawie planowanej budowy nowej drogi w miejscowości Bartoszkówka . Byłem wczoraj na zebraniu w tej sprawie w straży w Skulach i poruszałem ten temat. Jestem właścicielem działki 89/6 przez którą ma przecinać ta droga i moim warunkiem jest, aby moja działka miała minimum 1000 metrów kwadratowych po jednej stronie, a po drugiej stronie (od strony rzeki) pozostała część. „~ W innym przypadku nie wyrażam zgody na budowę tej drogi.	89/6	21MN, 16KDW, 22MN, 29R/Z, 26WS, 33R/Z			Uwaga zostanie rozpatrzona po przeprowadzeniu spotkań z właścicielami działek z danego obszaru
12.	14.06.2023		Zgłaszam uwagi do miejscowego planu MPZP w Bartoszewce dotyczące drogi 45/67 która dochodzi do ulicy Okrężnej. Optuję za pozostawieniem przebiegu drogi zgodnie ze stanem obecnym ewentualnie za zrobieniem w tym miejscu ronda wtedy problem dróg krzyżujących się na skrzyżowaniu zostanie rozwiązany.	46/67 (67/45)	1KD/D, 10KDW, 11KDW, 14MN		X	Uwaga nieuwzględniona Nowy kształt drogi 10KDW ma umożliwić stworzenie przecięcia się dróg na jednym poziomie (drogi 8KDW z 10KDW).
13.	14.06.2023		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Bartoszkówka (Obszar III) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Po zapoznaniu się ze wszystkim zgłaszamy następujące uwagi. Sprzeciwiamy się wyznaczeniu drogi dojazdowej inaczej niż jest ona obecnie poprowadzona, konkretnie chodzi o zjazd z ulicy Okrężnej w działkę 67/45.	67/45	1KD/D, 10KDW, 11KDW, 14MN		X	Uwaga nieuwzględniona Nowy kształt drogi 10KDW ma umożliwić stworzenie przecięcia się dróg na jednym poziomie (drogi 8KDW z 10KDW).
			Ponadto wnosimy o sprecyzowanie i zamieszczenie w sposób czytelny, że minimalna powierzchnia działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie obecnego planu.					Uwaga bezzasadna Plan nie ingeruje w istniejące wydzielienia geodezyjne, adaptuje je niezależnie od powierzchni działki. <u>Wskazane w uchwale powierzchni dotyczą nowo wydzielonych działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości lub w procedurze scalania i podziału nieruchomości</u>
			Dodatkowo apelujemy, aby odległość bramy wjazdowej do osi jezdni wynosiła 5 metrów zamiast 7 metrów.					Uwaga nieuwzględniona Wycofanie o minimum 2,0m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 12,0m <u>podyktowane jest względami bezpieczeństwa oraz komfortu użytkowania.</u> Ustalona głębokość ma zapewnić odpowiedni promień skrętu dla wjeżdżających aut, szczególnie służb ratowniczych i komunalnych. Ponadto, przestrzeń pomiędzy pasem drogowym a bramą stanowić będzie miejsce postoju pojazdów (choćby na czas otwarcia bramy), co zapewni płynność ruchu na drodze.
14.	15.06.2023		Proszę o zostawienie dotychczasowego przebiegu drogi wewnętrznej oznaczonej wg. symbolu 10KDW w miejscowości Bartoszkówka zgodnie z granicami ewidencyjnymi (67/45).	67/45	1KD/D,10KDW, 11KDW, 14MN		X	Uwaga nieuwzględniona Nowy kształt drogi 10KDW ma umożliwić stworzenie przecięcia się dróg na jednym poziomie (drogi 8KDW z 10KDW).
			Dodatkowo proszę o adnotację na planach zagospodarowania, iż odrolnieniu nie podlegają nowo wydzielone działki poniżej 1200m, natomiast nie dotyczy to działek wydzielonych wcześniej. W przypadku wystąpienia ewentualnych planów rozbudowy sieci kanalizacyjnej, gazowej oraz innych udogodnień w przyszłości zmiana przebiegu wyżej wskazane drogi może okazać się					Uwaga bezzasadna Plan nie ingeruje w istniejące wydzielienia geodezyjne, adaptuje je niezależnie od powierzchni działki. <u>Wskazane w uchwale powierzchni dotyczą nowo</u>

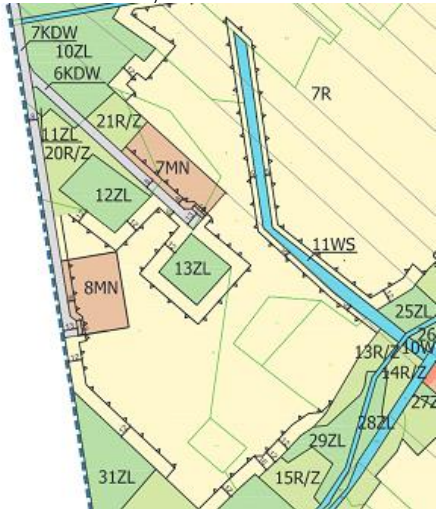
			problematyczne w przypadku chęci przyłączenia działki się do wskazanych sieci.					wydzielonych działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości lub w procedurze scalania i podziału nieruchomości
15.	15.06.2023r.		<p>Proszę o zmianę przeznaczenia części działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi : część działki — 118/8 z oznaczenia 33R/Z na 33R : część działki 118/9, i część działki 118/11 i 118/14 — z oznaczenia 37R/Z na 37R. Pozostała część tych działek pozostanie w oznaczeniu 45ZL i 48 ZL Taka zmiana pozwoliłaby na wykorzystanie tego terenu chociaż w części na prowadzenie działalności rolniczej z możliwością zabudowy rekreacyjnej. Pozostawienie tego terenu z symbolem 33R/Z i 37R/Z praktycznie wyklucza jakąkolwiek działalność na tym terenie na wiele lat.</p> 	118/8	33R/Z, 45ZL, 37R/Z, 48ZL, 24MN		X	Uwaga nieuwzględniona Z uwagi na brak możliwości wydzielenia dojazdu przez teren leśny nie będzie możliwości użytkowania wskazanego obszaru zgodnie z wnioskowanym przeznaczeniem
				118/14			X	Uwaga nieuwzględniona Z uwagi na 12,0 metrową nieprzekraczalną linię zabudowy od ściany lasu brak jest możliwości użytkowania wskazanego obszaru zgodnie z wnioskowanym przeznaczeniem
				118/9			X	
				118/11			X	Uwaga uwzględniona w części użytku RV. W pozostałej części, z uwagi na 12,0 metrową nieprzekraczalną linię zabudowy od ściany lasu brak jest możliwości użytkowania wskazanego obszaru zgodnie z wnioskowanym przeznaczeniem
16.	15.06.2023r.		W odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN, w wyłożonym projekcie znajduje się zapis o wielkości działki 1200 m2, zwracamy się z wnioskiem o zmianę zapisu na 1000 m2. Jesteśmy właścicielami dwóch działek o powierzchni 1000 m2 każda, na których planujemy zabudowę mieszkaniową jednorodziną (na każdej z działek osobno) i obawiamy się, że wprowadzony zapis może nam nie pozwolić na zabudowę w/w działek.	67/37	1ZP, 12KDW			Uwaga bezzasadna Plan nie ingeruje w istniejące wydzielenia geodezyjne, adaptuje je niezależnie od powierzchni działki. Wskazane w uchwale powierzchnie dotyczą nowo wydzielonych działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości lub w procedurze scalania i podziału nieruchomości
17.	27.06.2023r.		Wnoszę o zachowanie wariantu przeznaczenia działki 4/2 znajdującej się przy ulicy Lazurowej zapisanego w studium udestępnionym w 2012 roku. Ponownie proszę o zmianę przeznaczenia działki na cele mieszkaniowe, zabudowę jednorodziną* ponieważ czekam na tą zmianę od chwili wejścia w posiadanie działki tj. od 2009 roku. Planuję osiedlić się na terenie gminy, wybudować dom, ponieważ do tej pory zmuszony jestem do wynajmowania mieszkań. Działka nie będzie wykorzystywana jako rolna z powodu małej powierzchni 4100 m2 oraz gruntu klasy VI VI. Działka położona jest tuż przy drodze gminnej więc nie ma problemu z dostępem do posesji, znajduje się poza rezerwatem oraz w odpowiedniej odległości od cmentarzy. Proszę o uwzględnienie mojej prośby oraz zmianę przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej.	4/2	1R, 3KD/D		X	Uwaga nieuwzględniona w części — Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, biorąc pod uwagę położenie w terenach otwartych, sąsiedztwo dużego kompleksu leśnego, jakość ciągów komunikacyjnych oraz wyposażenie tego obszaru w infrastrukturę techniczną, zabudowa na północ od ul. Lazurowej powinna ulegać ekstensyfikacji. Wobec powyższego zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce nr 4/2 została przewidziana w części przy drodze gminnej na odległość 50m, pozostała część będzie stanowić teren rolny. Zwiększanie terenów

								przewidzianych pod zabudowę w tej części miejscowości nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na cele zabudowy i zabezpieczeniu środków w budżecie na zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej.
			* uwaga tej samej treści zaprotokołowana dnia 16.06.2023r. podczas dyskusji publicznej nad wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego					
18.	28.06.2023r.		<p>Zgłaszam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Bartoszkówka (obszar III) i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu, zgłaszam sprzeciw co do planowanego wytyczenia dróg dookoła części działki 88*. Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem uwag do projektu planu w niżej wskazanej części projektu planu. Uzasadnienie</p> <p>Moj Mocodawca Pan XXXXXXXXXXXXXXX jest właścicielem, wpisanym w działale II prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczystej numer PL1Z/00030668/1 zabudowanej działki gruntu, oznaczonej numerem ewidencyjnym 88 z obrębów Bartoszkówka, o powierzchni 23400,00 m². W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Bartoszkówka (obszar III) przewidziano umiejscowienie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 15KDW o szerokości 10 m, przebiegającej przez środek i dookoła części działki 88, należącej do mojego Mocodawcy. Wszystkie działki, w tym dz. ew. 88 mają dostęp do drogi publicznej i każda zmiana ich granic spowoduje zagęszczenie linii ogrodzeń, zmniejszenie powierzchni użytkowanych nieruchomości. Ponadto wraz z poszerzeniem planowanych dróg, każda z nieruchomości, w tym również działka 88 będą miała dodatkowe ograniczenia w użytkowaniu, bowiem będzie obowiązywała konieczność zachowania 6 metrowej odległości od granicy planowanych dróg, przy czynieniu ewentualnych naniesień na gruncie. Takie umiejscowienie planowanej drogi, rażąco naruszające prawo własności mojego Mocodawcy, nie tylko nie ma żadnego uzasadnienia celowościowego i ekonomicznego i nie jest uzasadnione ładem przestrzennym, ale ingerowałoby w przyrodę — na terenie planowanej drogi znajduje się bowiem starodrzew, ponad stuletnie drzewa, a także łąka na której pasą się zwierzęta z okolicznego lasu.</p> <p>Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach w wyroku z dnia 17 stycznia 2023 roku (II SA/Ke 573/22 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ gminy waży interes publiczny i interes prywatny, ma obowiązek uwzględnić nie tylko prawo własności, ale także m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, jak również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi wprost, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Oczywiście, kształtowanie wykonywania prawa własności, będące de facto ograniczaniem wykonywania tego prawa, nie może nosić znamion dowolności. Musi być uzasadnione i mieścić się w granicach obowiązującego porządku prawnego.</p> <p>Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 stycznia 2023 roku (sygn.. akt: II OSK 289/21) wskazał, że sprawując władztwo planistyczne, należy mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione, np. potrzebę interesu publicznego. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. Istotną kwestią jest zatem ochrona wspólnoty, konieczność rozważenia i zabezpieczenia jej potrzeb, która powinna przebiegać z jak najmniejszym naruszeniem prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Na konieczność ochrony prawa własności, w tym własności nieruchomości wskazuje również art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Ponadto w literaturze wskazuje się, że „Własność jako</p>	88	20MN, 15KDW, 29R/Z, 33R/Z, 26WS	X	<p>Uwaga uwzględniona</p> <p><u>Projektowana droga wewnętrzna 15KDW wskazana była do obsługi komunikacyjnej nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. W przypadku braku zmiany przeznaczenia dz. nr ew. 88 wprowadzanie rozwiązań komunikacyjnych nie będzie konieczne, droga zostanie przeniesiona.</u></p> <p>Nowy kształt drogi zostanie zaprojektowany po przeprowadzeniu spotkań z właścicielami działek z danego obszaru, którzy są zainteresowani zmianą przeznaczenia działek na cele budowlane</p>	

		<p>prawo człowieka ma charakter uniwersalny (I. Nakielska, Prawo do własności, s. 23; zob. też np. K. Zaradkiewicz, instytucjonalizacja wolności majątkowej, s. 52). Jest prawem człowieka ekonomicznym (zob. np. A. Frankiewicz, Konstytucyjna regulacja własności, s. 189). Kwalifikuje się ją w ramach grupy praw tzw. pierwszej generacji (zob. K. Vasak, Pour une troisième generation, s. 837 in.).</p> <p>Jest także uznawana za prawo osobiste (np. I. Nakielska, Prawo do własności, s. 26, 27; A. Pawlyta, Prawa ekonomiczne, s. 83, 85–86), uznawane za wykazujące „ pewne cechy praw gospodarczych i socjalnych, ujawnianych zwłaszcza wtedy, gdy własność chroni ekonomiczny interes jednostek” (I. Nakielska, Prawo do własności, s. 27). Jest zaliczana do grupy ekonomicznych praw podstawowych (zob. np. wyr. TIK z 18.9.2008 r., K 7/07, OTK-A 2008, Nr 7, poz. 123).” (por. M. Safjan, L. Bosek (red.), Konstytucja RP. Tom I. Komentarz do art. 1–86, Warszawa 2016) autorzy wskazują, że „Podstawowym celem i funkcją konstytucyjnej własności jest ochrona sfery wolności majątkowej jednostki. Własność konstytucyjna ma zapewniać bezpieczeństwo egzystencji w społeczeństwie, materialny byt i niezależność (wyr. TK z 10.10.2000 r., P8/99, OTK 2000, Nr 6, poz. 190; zob. też wyr. z 14.3.2005 r., K 35/04, OTK A 2005, Nr 3, poz. 23)”. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, że władztwo planistyczne gminy nie oznacza bezwarunkowej możliwości ingerencji w prawo własności, a w przypadku przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mamy do czynienia z ewidentną ingerencją w prawo własności mojego Mocodawcy oraz brakiem istnienia interesu publicznego dla zaproponowanych regulacji planistycznych. Zaproponowana regulacja planistyczna ogranicza w sposób zasadniczy dotychczasowe prawo własności mojego Mocodawcy, przez zmniejszenie powierzchni użytkowej działki, wymuszony i niczym nie uzasadniony podział nieruchomości „, z czym nie można się zgodzić. Mocodawca nie planuje żadnego podziału swojej nieruchomości na dwie odrębne działki, co wymusza projektowany przebieg drogi, zaś sama droga nie miałaby realnie żadnego celu, nie ułatwiałaby w żaden sposób dostępu do drogi publicznej okolicznym mieszkańcom — ul. Strażackiej, którzy taki dostęp mają obecnie bezpośrednio zapewniony. Moją Mocodawca korzysta z całości swojej działki nie tylko w celach mieszkalnych, ale także rekreacyjnych — na działce umiejscowiony jest las, starodrzew oraz łąka na której pasą się okoliczne dzikie zwierzęta. Projektowana droga nie tylko naruszy prawo własności w sposób rażący i oszpeca krajobraz, ale co gorsza zakłóci okoliczną przyrodę, a także spowoduje znaczącą utratę wartości działki. W tym stanie rzeczy, w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obecnym projektowanym przebiegiem drogi 15KDW lub w inny sposób naruszający w sposób nieuzasadniony prawo własności mojego Mocodawcy, oprócz zaskarżenia uchwały do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, moją Mocodawca wystąpi również na drogę postępowań odszkodowawczych, za ingerencję w jego prawo własności, uniemożliwienie korzystania z działki w sposób dotychczasowy, utratę części jej własności i zniszczenie okolicznej przyrody. Ponadto informuję, że w dniu 12 czerwca 2023 roku w dyskusji publicznej w OSP Skuły, w której uczestniczyli właściciele działek objętym projektem planu zagospodarowania przestrzennego, w tym moją Mocodawca Pan XXXXXXXXXXXX „, wszyscy zajęli negatywne stanowisko co do projektu planu drogi wewnętrznej i zgłosili swoje uwagi do protokołu. Moją Mocodawca Pan XXXXXXXXXXXX złożył zastrzeżenie, iż nie zgadza się z projektem mpzp i wniósł swoje uwagi, które nie zostały zaprotokołowane w całości. Dotyczyły one przede wszystkim braku zgody XXXXXXXXXXXX jako właściciela działki ewidencyjnej 88 na podział działki i otoczenie jej wydzielonej części drogą wewnętrzną, poprzez wybudowanie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 15KDW o szerokości 10 metrów. Dlatego został złożony wniosek o sprostowanie protokołu ze wskazanej dyskusji publicznej.</p> <p><i>* uwaga tej samej treści zaprotokołowana dnia 16.06.2023r. podczas dyskusji publicznej nad wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego</i></p>						
19.	28.06.2023r.	<p>Kwestionuję przyjęte rozwiązania w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Bartoszkówka (Obszar III) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie przebiegu i umiejscowienia dróg gminnych oznaczonych nr 15KDW oraz 16KDW na rysunku planu załączonym do w/w projektu jako załącznik</p>	89/1	21MN, 16KDW, 22MN, 15KDW,	X			<p><u>Uwaga uwzględniona</u> Projektowane drogi wewnętrzne 15KDW i 16KDW wskazane były do obsługi komunikacyjnej nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. W przypadku</p>

		<p>nr 1. UZASADNIENIE Ogłoszeniem Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 26.04.2023 r. został wyłożony do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Bartoszówka (Obszar III) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na podstawie art. 17 pkt 9 111 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022, poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Gminy Żabia Wola Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola i jej zmiany Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., Uchwałą Nr 64/XXII/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r., Uchwałą Nr 8/XXIV/201 7 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 201 7r., Uchwałą Nr 37/XXVII/201 7 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 z dnia 27 marca 2018r. oraz kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 z dnia 24 stycznia 2019r. wraz z zobowiązaniem zainteresowanych stron do wniesienia uwag do przedmiotowego projektu w terminie do dnia 29.06.2023 r.</p> <p>Wyłożony do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej zwany Projekt MPZP) zakłada usytuowanie nowych dróg gminnych oznaczonych na planie nr 15KDW oraz 16KDW o szerokości 10 m z ograniczeniem pasa zabudowy po 6 m z każdej strony przez następujące działki ewidencyjne nr 87/29, 88, 89/1, 89/4, 89/5, 89/6, 90/1, 90/2, 92, 93/15 oraz 93/16.</p> <p>Jako współwłaściciel nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 89/1, planowane drogi gminne przebiegać będą przez sam środek nieruchomości, tj. droga nr 16KDW dzieląc ją na dwie części, a w konsekwencji zajęcie pasa o szerokości 10m na samą drogę plus 6 po każdej stronie w ograniczeniu zabudowy, jak również droga nr 1 5KDW wzdłuż zachodniej granicy, która zajmuje bezpośrednio pas gruntu o szerokości 5m plus 6m w ograniczeniu zabudowy. Powyższe usytuowanie dróg gminnych dzieli całą nieruchomość w sposób ograniczający jej wykorzystywanie oraz przeznaczenie, co spowoduje podział całej działki na dwie odrębne, nie pozostające w żadnym połączeniu funkcjonalnym i użytkowym. Planowane rozwiązanie doprowadzi także do wycięcia większej części starego lasu, jak również pozbawienia bezpośredniego dostępu do rzeki. Podkreślenia wymaga, że działki ewidencyjne nr 87/29, 88, 89/1, 89/4, 89/5, 89/6, 90/1, 90/2, 92 posiadają nieograniczony dostęp do drogi publicznej od strony ul. Strażackiej. Nie ma jakiegokolwiek potrzeby wprowadzania dodatkowych ciągów komunikacyjnych, które będą powodować podział działek nr 89/1, 89/4, 89/5, 89/6, 90/1, 90/2, 92 w połowie, jak również zwiększenie natężenia ruchu. Podkreślenia wymaga, że właściciele nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne nr 87/17 oraz 87/22 mają zapewniony dostęp do drogi publicznej przez drogę prywatną na działce ewidencyjnej nr 87 / 29. Niezależnie od powyższego, zastrzeżenia budzi usytuowanie planowanej drogi nr 16 KDW, która biorąc pod uwagę położenie działek ewidencyjnych nr 92/12, 92/13 oraz 92/14 ma na celu zapewnienie dostępu tylko jednemu właścicielowi, który prawdopodobnie podzielił dotychczasową działkę na inne mniejsze w celu ich sprzedaży. Istotne jest to, że przedmiotowe działki mają zaplanowany dostęp do drogi publicznej poprzez działkę ewidencyjną nr 92/15 jak planowanej drogi prywatnej. Będąc współwłaścicielem działki ewidencyjnej nr 89/1 nie widzę podstaw dla lokalizacji drogi nr 16KDW w sposób niekorzystny zarówno dla mnie jaki dla pozostałych właścicieli działek nr 88, 89/4, 89/5, 89/6, 90/1, 90/2, 92, które to działki przedmiotowa droga będzie przecinać w połowie.</p> <p>PODSUMOWANIE Mając powyższe na względzie, w pierwszej kolejności nie widzę podstaw do wprowadzenia i usytuowania dróg gminnych nr 15 KDW oraz 16 KDW w obecnym przebiegu ich lokalizacji i wnoszę o ich wykreślenie z planu w całości. W przypadku braku podzielenia przez Radę Gminy powyższego wniosku, na podstawie art. 19 w zw. z art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę o ponowne przeprowadzenie dyskusji publicznej dotyczącej lokalizacji przedmiotowych dróg w celu poznania szczegółowego stanowiska właścicieli nieruchomości działek 88, 89/1, 89/4, 89/5, 89/6, 90/1, 90/2, 92 przez które planowana</p>		29R/Z, 33R/Z, 26WS		<p><u>braku zmiany przeznaczenia dz. nr ew. 89/1 wprowadzanie rozwiązań komunikacyjnych nie będzie konieczne, droga zostanie przeniesiona.</u> Nowy kształt drogi zostanie zaprojektowany po przeprowadzeniu spotkań z właścicielami działek z danego obszaru, którzy są zainteresowani zmianą przeznaczenia działek na cele budowlane</p>
--	--	--	--	-----------------------	--	--

		droga przebiega skrajnie niekorzystnie, jak również właściciele nieruchomości wzdłuż planowanej drogi nr 15 KDW. Podczas takiego spotkania możliwe by było w skrajnym wypadku rozważenie usytuowania dróg nr 15 KDW oraz 16KDW, jako jednej drogi wzdłuż obecnie istniejącej linii energetycznej średniego napięcia oznaczonej na rysunku planu załączonym do w/w projektu jako obszaru ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia.					
20.	28.06.2023 r.	<p>1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN.</p> <p>Uchwała o przystąpieniu do sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęta została w 2010 r. Od tego czasu projekt planu był kilkakrotnie (przynajmniej dwukrotnie) uzgadniany wykładany do publicznego wglądu. We wszystkich wcześniejszych wersjach wymienione wyżej działki były przeznaczone pod zabudowę, zgodnie zresztą ze składanymi przez nas wnioskami do planu. Było to również zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. Przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową nie ulega również w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyłożonego do wglądu publicznego w lipcu 2021 r.</p> <p>Zgodnie z zasadami tereny zabudowy powinny być lokalizowane na terenach zapewniających dostęp do infrastruktury technicznej. Jak wynika z planszy KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMOW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, stanowiącej część projektu zmiany studium, przedmiotowe działki przewidziane są do objęcia kanalizacją sanitarną a wzdłuż ul. Mszczonowskiej przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, wodociąg i światłowód, oraz projektowany jest gazociąg. Zatem docelowo teren będzie całkowicie wyposażony w infrastrukturę techniczną. Ponadto, zgodnie z projektem zmiany studium, w niedalekim sąsiedztwie powyższych działek we wsi Grzegorzewice lokalizowana jest strefa aktywności gospodarczej, na terenie której przewiduje się na rozwój usług związanych z turystyką, rekreacją oraz możliwość budowy „Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z usługami towarzyszącymi z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych (stawów), z dopuszczeniem ich przebudowy, zamiany lub likwidacji wraz z zapleczem technicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją. Opisany wyżej stan nie wskazuje zatem na konieczność, czy choćby zasadność wyłączenia przedmiotowych działek spod zabudowy.</p>	106/2, 106/3, 106/4, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15 i 106/16 oraz ich okolicy	10R		X	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zostanie wprowadzona na odległość 50-60m od ul. Mszczonowskiej. Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzane na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy - charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy</p>
		<p>2. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał uzasadnienia.</p> <p>Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częścią składową projektu planu miejscowego jest uzasadnienie, które przedstawia sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 - 4 oraz art. 32 ust. 2 ustawy. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał powyższego uzasadnienia, w związku z powyższym nie można się było odnieść do zawartym w nim tez. .</p>					<p>Uwaga bezzasadna</p> <p>Uzasadnienie z art. 15 stanowi obligatoryjną część procedury planistycznej, tak samo jak prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza skutków finansowych czy stosowne opinie i uzgodnienia. Nie wszystkie te elementy podlegają jednak udostępnieniu podczas wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>do publicznego wglądu wyklada się projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</u></p>
		<p>3. Wnoszę o nieposzerzanie drogi wewnętrznej o symbolu 23KDW kosztem działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5 106/6, oraz drogi wewnętrznej o symbolu 23KDW kosztem działek nr ew. 106/11, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Powyższe drogi wewnętrzne zostały zaprojektowane na działkę nr ew. 106/16 o szerokości 6,0 m, będącej współwłasnością właścicieli działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15. Zatem skoro z drogi tej korzystać będą tereny sąsiednie — zasadnym i sprawiedliwym jest by poszerzyć te drogi kosztem działek sąsiednich.</p>				X	<p>Uwaga nieuwzględniona – z uwagi na powierzchnię obszaru zawierającego się w konturach 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R i możliwość wydzielienia więcej niż 10 działek w sąsiedztwie drogi 23KDW, zgodnie z § 20 ust 1 pkt 4 lit a uchwały plan ustala szerokość drogi obsługującej te tereny na minimum 10m, tym samym przygotowując komunikacyjnie pod przyszłe przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej</p>

		4. Wnoszę o przedłużenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 23KDW do drogi gminnej o symbolu 3KDL oraz zmianę jej kategorii na drogę gminną. Zgodnie z zasadami drogi powiatowe (ul. Mszczonowska) służą komunikacji na szczeblu powiatowym. Wykonanie proponowanej drogi spowoduje odciążenie ul. Mszczonowskiej od ruchu lokalnego, w szczególności ograniczy ruch na gęsto zlokalizowanych zjazdach z dróg wewnętrznych oraz uprości dojazd do Żabiej Woli z południowej części gminy				X	Uwaga nieuwzględniona Droga 23KDW połączona jest z obu stron z drogą powiatową i zlokalizowana jest większości w terenach otwartych, niezurbanizowanych. <u>Przedmiotowa droga nie jest wskazana jako droga powszechnego korzystania</u> , ma służyć obsłudze komunikacyjnej mieszkańców w obrębie jednostek planistycznych 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R
21	28.06.2023 r.	W imieniu XXXXXX XXXX (właściciela działki 140506_2.0001.40/6) wnoszukujemy o wprowadzenie zmiany w przedłożonym projekcie MPZP w obszarze 8MN według załącznika (zmiana kształtu obszaru)	40/6	7KDW, 12WS, 9ZL, 10ZL, 6KDW, 11ZL, 21R/Z, 20R/Z, 12ZL, 7MN, 13ZL, 8MN, 11WS, 7R, 13R/Z, 14R/Z, 9WS, 28ZL, 29ZL, 15R/Z, 30ZL		X	
							
22.	29.06.2023r.	Uważamy, że nie ma potrzeby tworzenia fragmentu drogi, oznaczonej na projekcie planu jako 15KDW, który jest równoległy do ul. Strażackiej i przebiega wzdłuż działki 87/26 od strony południowej. Wyjaśnienie jakie otrzymaliśmy w Urzędzie Gminy Żabia Wola, iż jest to podyktowane potrzebą zapewnienia dojazdu okrężnego dla służb komunalnych (głównie śmieciarki), jest nieprzekonujące. Dostarczanie przez mieszkańców śmieci (w dniach ich odbioru) do ul. Strażackiej z posesji, których dotyczy ten fragment drogi, nie stanowi żadnego problemu. Na terenie Gminy znajduje się wiele posesji, gdzie jest (i zapewne pozostanie) dojazd jedynie drogami „ślepyimi”, przy podobnej odległości od dróg głównych i odbiór śmieci odbywa się normalnie, co można zaobserwować przemieszczając się po okolicy w dniach odbioru nieczystości. Pozostałe potrzeby dojazdu i zawracania są zapewnione na fragmencie drogi prostopadłym do ul. Strażackiej, który ma szerokość 10 metrów, dodatkowo z wykorzystaniem wjazdów na posesje. Ponadto ten fragment planowanej drogi przebiega w rejonie gdzie są pozostałe po wydobyciu żwiru doły i w bliskim sąsiedztwie rzeki. Prawdopodobieństwo zagospodarowania pod budowę mieszkaniową terenu na południe od tego fragmentu drogi, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki, jest znikome choćby z uwagi na szkodliwość dla i tak już mocno zagrożonego środowiska naturalnego. To sprawia, że ten fragment drogi nie ma, w naszym przekonaniu, uzasadnienia. Korzyść z takiej drogi jest wątpliwa, natomiast pojawia się obawa, że powstałaby możliwość ruchu kołowego dla osób nie posiadających uzasadnionych ku temu potrzeb. Ponadto wątpliwości budzi też tryb tworzenia planu. Na spotkaniu w dniu 12.06.2023 r. w OSP	87/17, 87/26, 88	15KDW			Uwaga zostanie rozpatrzona po przeprowadzeniu spotkań z właścicielami działek z danego obszaru.
							Uwaga bezzasadna

		Skuty, z wypowiedzi właścicieli działek 88 i 88/1, przez które zostały wytyczone w planie drogi wewnętrzne wynika, że dowiedzieli się oni o projekcie dopiero po jego powstaniu. Wydaje się, że właściciele działek powinni być informowani o tworzeniu projektów planów dotyczących ich działek przed faktem a nie po, o co niniejszym wnioskujemy.					Zgodnie z art. 11 pkt 1 oraz 7 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informowanie mieszkańców i właścicieli o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu odbywać winno się poprzez: ogłoszenie w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości (tutaj: tablica sołecka).
23.	29.06.2023r.	<p>1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęta została w 2010 r. Od tego czasu projekt planu był kilkukrotnie (przynajmniej dwukrotnie) uzgadniany wykładany do publicznego wglądu. We wszystkich wcześniejszych wersjach wymienione wyżej działki były przeznaczane pod zabudowę, zgodnie zresztą ze składanymi przez nas wnioskami do planu. Było to również zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. Przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową nie ulega również w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyłożonego do wglądu publicznego w lipcu 2021 r.</p> <p>Zgodnie z zasadami tereny zabudowy powinny być lokalizowane na terenach zapewniających dostęp do infrastruktury technicznej. Jak wynika z planszy KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMOW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, stanowiącej część projektu zmiany studium, przedmiotowe działki przewidziane są do objęcia kanalizacją sanitarną a wzdłuż ul. Mszczonowskiej przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, wodociąg i światłowod, oraz projektowany jest gazociąg. Zatem docelowo teren będzie całkowicie wyposażony w infrastrukturę techniczną. Ponadto, zgodnie z projektem zmiany studium, w niedalekim sąsiedztwie powyższych działek we wsi Grzegorzewice lokalizowana jest strefa aktywności gospodarczej, na terenie której przewiduje się na rozwój usług związanych z turystyką, rekreacją oraz możliwość budowy „Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z usługami towarzyszącymi z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych (stawów), z dopuszczeniem ich przebudowy, zamiany lub likwidacji wraz z zapleczem technicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją. Opisany wyżej stan nie wskazuje zatem na konieczność, czy choćby zasadność wyłączenia przedmiotowych działek spod zabudowy.</p>	106/2, 106/3, 106/4, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15 i 106/16 oraz ich okolicy	10R		X	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zostanie wprowadzona na odległość 50-60m od ul. Mszczonowskiej. Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzane na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy - charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy</p>
		2. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał uzasadnienia. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częścią składową projektu planu miejscowego jest uzasadnienie, które przedstawia sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 - 4 oraz art. 32 ust. 2 ustawy. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał powyższego uzasadnienia, w związku z powyższym nie można się było odnieść do zawartym w nim tez. .					<p>Uwaga bezzasadna</p> <p>Uzasadnienie z art. 15 stanowi obligatoryjną część procedury planistycznej, tak samo jak prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza skutków finansowych czy stosowne opinie i uzgodnienia. Nie wszystkie te elementy podlegają jednak udostępnieniu podczas wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>do publicznego wglądu wyklada się projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</u></p>
		3. Wnoszę o nieposzerzanie drogi wewnętrznej o symbolu. 23KDW kosztem działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5 106/6, oraz drogi wewnętrznej o symbolu 23KDW kosztem działek nr ew. 106/11, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Powyższe drogi wewnętrzne zostały zaprojektowane na działkę nr ew. 106/16 o szerokości 6,0 m, będącej współwłasnością właścicieli działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15. Zatem skoro z drogi tej korzystać będą tereny sąsiednie — zasadnym i sprawiedliwym jest by poszerzyć te drogi kosztem				X	<p>Uwaga nieuwzględniona – z uwagi na powierzchnię obszaru zawierającego się w konturach 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R i możliwość wydzielenia więcej niż 10 działek w sąsiedztwie drogi 23KDW, zgodnie z § 20 ust 1 pkt 4 lit a uchwały plan ustala</p>


		działek sąsiednich.					szerokość drogi obsługującej te tereny na minimum 10m, tym samym przygotowując komunikacyjnie pod przyszłe przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej
		4. Wnoszę o przedłużenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 23KDW do drogi gminnej o symbolu 3KDIL oraz zmianę jej kategorii na drogę gminną. Zgodnie z zasadami drogi powiatowe (ul. Mszczonowska) służą komunikacji na szczeblu powiatowym. Wykonanie proponowanej drogi spowoduje odciążenie ul. Mszczonowskiej od ruchu lokalnego, w szczególności ograniczy ruch na gęsto zlokalizowanych zjazdach z dróg wewnętrznych oraz uprości dojazd do Zabiej Woli z południowej części gminy.				X	Uwaga nieuwzględniona Droga 23KDW połączona jest z obu stron z drogą powiatową i zlokalizowana jest większości w terenach otwartych, niezurbanizowanych. <u>Przedmiotowa droga nie jest wskazana jako droga powszechnego korzystania</u> , ma służyć obsłudze komunikacyjnej mieszkańców w obrębie jednostek planistycznych 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R.
24	29.06.2023r.	1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęta została w 2010 r. Od tego czasu projekt planu był kilkakrotnie (przynajmniej dwukrotnie) uzgadniany wykładany do publicznego wglądu. We wszystkich wcześniejszych wersjach wymienione wyżej działki były przeznaczane pod zabudowę, zgodnie zresztą ze składanymi przez nas wnioskami do planu. Było to również zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. Przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową nie ulega również w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyłożonego do wglądu publicznego w lipcu 2021 r. Zgodnie z zasadami tereny zabudowy powinny być lokalizowane na terenach zapewniających dostęp do infrastruktury technicznej. Jak wynika z planszy KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMOW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, stanowiącej część projektu zmiany studium, przedmiotowe działki przewidziane są do objęcia kanalizacją sanitarną a wzdłuż ul. Mszczonowskiej przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, wodociąg i światłowód, oraz projektowany jest gazociąg. Zatem docelowo teren będzie całkowicie wyposażony w infrastrukturę techniczną. Ponadto, zgodnie z projektem zmiany studium, w niedalekim sąsiedztwie powyższych działek we wsi Grzegorzewice lokalizowana jest strefa aktywności gospodarczej, na terenie której przewiduje się na rozwój usług związanych z turystyką, rekreacją oraz możliwość budowy „Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z usługami towarzyszącymi z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych (stawów), z dopuszczeniem ich przebudowy, zamiany lub likwidacji wraz z zapleczem technicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją. Opisany wyżej stan nie wskazuje zatem na konieczność, czy choćby zasadność wyłączenia przedmiotowych działek spod zabudowy.	106/2, 106/3, 106/4, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15 i 106/16 oraz ich okolicy	10R		X	Uwaga nieuwzględniona Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zostanie wprowadzona na odległość 50-60m od ul. Mszczonowskiej. Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzane na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy - charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy
		2. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał uzasadnienia. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częścią składową projektu planu miejscowego jest uzasadnienie, które przedstawia sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 - 4 oraz art. 32 ust. 2 ustawy. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał powyższego uzasadnienia, w związku z powyższym nie można się było odnieść do zawartym w nim tez. .					Uwaga bezzasadna Uzasadnienie z art. 15 stanowi obligatoryjną część procedury planistycznej, tak samo jak prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza skutków finansowych czy stosowne opinie i uzgodnienia. Nie wszystkie te elementy podlegają jednak udostępnieniu podczas wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>do publicznego wglądu wyklada się projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</u>
		3. Wnoszę o nieposzerzenie drogi wewnętrznej o symbolu. 23KDW kosztem działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5 1106/6, oraz drogi wewnętrznej o symbolu 23KDW kosztem działek nr ew. 106/11, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Powyższe drogi wewnętrzne zostały zaprojektowane na działkę nr ew. 106/16 o szerokości 6,0 m, będącej współwłasnością właścicieli				X	Uwaga nieuwzględniona - z uwagi na powierzchnię obszaru zawierającego się w konturach 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R i możliwość wydzielenia

		<p>działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15. Zatem skoro z drogi tej korzystać będą tereny sąsiednie — zasadnym i sprawiedliwym jest by poszerzyć te drogi kosztem działek sąsiednich.</p> <p>4. Wnoszę o przedłużenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 23KDW do drogi gminnej o symbolu 3KDIL oraz zmianę jej kategorii na drogę gminną. Zgodnie z zasadami drogi powiatowe (ul. Mszczonowska) służą komunikacji na szczeblu powiatowym. Wykonanie proponowanej drogi spowoduje odciążenie ul. Mszczonowskiej od ruchu lokalnego, w szczególności ograniczy ruch na gęsto zlokalizowanych zjazdach z dróg wewnętrznych oraz uprości dojazd do Zabiej Woli z południowej części gminy.</p>					<p>więcej niż 10 działek w sąsiedztwie drogi 23KDW, zgodnie z § 20 ust 1 pkt 4 lit a uchwały plan ustala szerokość drogi obsługującej te tereny na minimum 10m, tym samym przygotowując komunikacyjnie pod przyszłe przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej</p> <p>X</p> <p>Uwaga nieuwzględniona Droga 23KDW połączona jest z obu stron z drogą powiatową i zlokalizowana jest większości w terenach otwartych, niezurbanizowanych. <u>Przedmiotowa droga nie jest wskazana jako droga powszechnego korzystania</u>, ma służyć obsłudze komunikacyjnej mieszkańców w obrębie jednostek planistycznych 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R.</p>
25.	29.06.2023r.	<p>1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęta została w 2010 r. Od tego czasu projekt planu był kilkakrotnie (przynajmniej dwukrotnie) uzgadniany wykładany do publicznego wglądu. We wszystkich wcześniejszych wersjach wymienione wyżej działki były przeznaczane pod zabudowę, zgodnie zresztą ze składanymi przez nas wnioskami do planu. Było to również zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. Przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową nie ulega również w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyłożonego do wglądu publicznego w lipcu 2021 r. Zgodnie z zasadami tereny zabudowy powinny być lokalizowane na ternach zapewniających dostęp do infrastruktury technicznej. Jak wynika z planszy KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMOW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, stanowiącej część projektu zmiany studium, przedmiotowe działki przewidziane są do objęcia kanalizacją sanitarną a wzdłuż ul. Mszczonowskiej przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, wodociąg i światłowód, oraz projektowany jest gazociąg. Zatem docelowo teren będzie całkowicie wyposażony w infrastrukturę techniczną. Ponadto, zgodnie z projektem zmiany studium, w niedalekim sąsiedztwie powyższych działek we wsi Grzegorzewice lokalizowana jest strefa aktywności gospodarczej, na terenie której przewiduje się na rozwój usług związanych z turystyką, rekreacją oraz możliwość budowy „Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z usługami towarzyszącymi z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych (stawów), z dopuszczeniem ich przebudowy, zamiany lub likwidacji wraz z zapleczem technicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją. Opisany wyżej stan nie wskazuje zatem na konieczność, czy choćby zasadność wyłączenia przedmiotowych działek spod zabudowy.</p> <p>2. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał uzasadnienia. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częścią składową projektu planu miejscowego jest uzasadnienie, które przedstawia sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 - 4 oraz art. 32 ust. 2 ustawy. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał powyższego uzasadnienia, w związku z powyższym nie można się było odnieść do zawartym w nim tez. .</p> <p>3. Wnoszę o nieposzerzanie drogi wewnętrznej o symbolu. 23KDW kosztem działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5 1106/6, oraz drogi wewnętrznej o symbolu 23KDW kosztem działek nr ew. 106/11, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Powyższe drogi wewnętrzne zostały zaprojektowane na</p>	106/2, 106/3, 106/4, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15 i 106/16 oraz ich okolicy	10R		X	<p>Uwaga nieuwzględniona Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zostanie wprowadzona na odległość 50-60m od ul. Mszczonowskiej. Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzane na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy - charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy</p> <p>Uwaga bezzasadna Uzasadnienie z art. 15 stanowi obligatoryjną część procedury planistycznej, tak samo jak prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza skutków finansowych czy stosowne opinie i uzgodnienia. Nie wszystkie te elementy podlegają jednak udostępnieniu podczas wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>do publicznego wglądu wyklada się projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</u></p> <p>X</p> <p>Uwaga nieuwzględniona - z uwagi na powierzchnię obszaru zawierającego się w konturach 13MN/U,</p>

		<p>działkę nr ew. 106/16 o szerokości 6,0 m, będącej współwłasnością właścicieli działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15. Zatem skoro z drogi tej korzystać będą tereny sąsiednie — zasadnym i sprawiedliwym jest by poszerzyć te drogi kosztem działek sąsiednich.</p>					28MN, 29MN oraz 10R i 11R i możliwość wydzielenia więcej niż 10 działek w sąsiedztwie drogi 23KDW, zgodnie z § 20 ust 1 pkt 4 lit a uchwały plan ustala szerokość drogi obsługującej te tereny na minimum 10 m, tym samym przygotowując komunikacyjnie pod przyszłe przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej
		<p>4. Wnoszę o przedłużenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 23KDW do drogi gminnej o symbolu 3KDIL oraz zmianę jej kategorii na drogę gminną. Zgodnie z zasadami drogi powiatowe (ul. Mszczonowska) służą komunikacji na szczeblu powiatowym. Wykonanie proponowanej drogi spowoduje odciążenie ul. Mszczonowskiej od ruchu lokalnego, w szczególności ograniczy ruch na gęsto zlokalizowanych zjazdach z dróg wewnętrznych oraz uprości dojazd do Zabiej Woli z południowej części gminy.</p>				X	<p>Uwaga nieuwzględniona Droga 23KDW połączona jest z obu stron z drogą powiatową i zlokalizowana jest większości w terenach otwartych, niezurbanizowanych. <u>Przedmiotowa droga nie jest wskazana jako droga powszechnego korzystania</u>, ma służyć obsłudze komunikacyjnej mieszkańców w obrębie jednostek planistycznych 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R.</p>
26.	29.06.2023r.	<p>1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęta została w 2010 r. Od tego czasu projekt planu był kilkukrotnie (przynajmniej dwukrotnie) uzgadniany wykładany do publicznego wglądu. We wszystkich wcześniejszych wersjach wymienione wyżej działki były przeznaczane pod zabudowę, zgodnie zresztą ze składanymi przez nas wnioskami do planu. Było to również zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. Przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową nie ulega również w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyłożonego do wglądu publicznego w lipcu 2021 r.</p> <p>Zgodnie z zasadami tereny zabudowy powinny być lokalizowane na terenach zapewniających dostęp do infrastruktury technicznej. Jak wynika z planszy KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, stanowiącej część projektu zmiany studium, przedmiotowe działki przewidziane są do objęcia kanalizacją sanitarną a wzdłuż ul. Mszczonowskiej przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, wodociąg i światłowód, oraz projektowany jest gazociąg. Zatem docelowo teren będzie całkowicie wyposażony w infrastrukturę techniczną. Ponadto, zgodnie z projektem zmiany studium, w niedalekim sąsiedztwie powyższych działek we wsi Grzegorzewice lokalizowana jest strefa aktywności gospodarczej, na terenie której przewiduje się na rozwój usług związanych z turystyką, rekreacją oraz możliwość budowy „Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z usługami towarzyszącymi z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych (stawów), z dopuszczeniem ich przebudowy, zamiany lub likwidacji wraz z zapleczem technicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją. Opisany wyżej stan nie wskazuje zatem na konieczność, czy choćby zasadność wyłączenia przedmiotowych działek spod zabudowy.</p>	106/2, 106/3, 106/4, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15 i 106/16 oraz ich okolice	10R		X	<p>Uwaga nieuwzględniona Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zostanie wprowadzona na odległość 50-60m od ul. Mszczonowskiej. Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzane na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy - charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy</p>
		<p>2. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał uzasadnienia. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częścią składową projektu planu miejscowego jest uzasadnienie, które przedstawia sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 - 4 oraz art. 32 ust. 2 ustawy. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał powyższego uzasadnienia, w związku z powyższym nie można się było odnieść do zawartym w nim tez. .</p>					<p>Uwaga bezzasadna Uzasadnienie z art. 15 stanowi obligatoryjną część procedury planistycznej, tak samo jak prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza skutków finansowych czy stosowne opinie i uzgodnienia. Nie wszystkie te elementy podlegają jednak udostępnieniu podczas wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>do publicznego wglądu wyklada się projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</u></p>
		<p>3. Wnoszę o nieposzerzanie drogi wewnętrznej o symbolu 23KDW kosztem działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5 106/6, oraz drogi wewnętrznej o symbolu 23KDW kosztem działek</p>				X	<p>Uwaga nieuwzględniona - z uwagi na powierzchnię</p>

		<p>nr ew. 106/11, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Powyższe drogi wewnętrzne zostały zaprojektowane na działkę nr ew. 106/16 o szerokości 6,0 m, będącej współwłasnością właścicieli działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15. Zatem skoro z drogi tej korzystać będą tereny sąsiednie — zasadnym i sprawiedliwym jest by poszerzyć te drogi kosztem działek sąsiednich.</p>					obszaru zawierającego się w konturach 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R i możliwość wydzielenia więcej niż 10 działek w sąsiedztwie drogi 23KDW, zgodnie z § 20 ust 1 pkt 4 lit a uchwały plan ustala szerokość drogi obsługującej te tereny na minimum 10 m, tym samym przygotowując komunikacyjnie pod przyszłe przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej
		<p>4. Wnoszę o przedłużenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 23KDW do drogi gminnej o symbolu 3KDL oraz zmianę jej kategorii na drogę gminną. Zgodnie z zasadami drogi powiatowe (ul. Mszczonowska) służą komunikacji na szczeblu powiatowym. Wykonanie proponowanej drogi spowoduje odciążenie ul. Mszczonowskiej od ruchu lokalnego, w szczególności ograniczy ruch na gęsto zlokalizowanych zjazdach z dróg wewnętrznych oraz uprości dojazd do Zabiej Woli z południowej części gminy.</p>				X	<p>Uwaga nieuwzględniona Droga 23KDW połączona jest z obu stron z drogą powiatową i zlokalizowana jest większości w terenach otwartych, niezurbanizowanych. <u>Przedmiotowa droga nie jest wskazana jako droga powszechnego korzystania</u>, ma służyć obsłudze komunikacyjnej mieszkańców w obrębie jednostek planistycznych 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R.</p>
27.	29.06.2023r.	<p>1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęta została w 2010 r. Od tego czasu projekt planu był kilkakrotnie (przynajmniej dwukrotnie) uzgadniany wykładany do publicznego wglądu. We wszystkich wcześniejszych wersjach wymienione wyżej działki były przeznaczane pod zabudowę, zgodnie zresztą ze składanymi przez nas wnioskami do planu. Było to również zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. Przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową nie ulega również w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyłożonego do wglądu publicznego w lipcu 2021 r. Zgodnie z zasadami tereny zabudowy powinny być lokalizowane na terenach zapewniających dostęp do infrastruktury technicznej. Jak wynika z planszy KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMOW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, stanowiącej część projektu zmiany studium, przedmiotowe działki przewidziane są do objęcia kanalizacją sanitarną a wzdłuż ul. Mszczonowskiej przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, wodociąg i światłowód, oraz projektowany jest gazociąg. Zatem docelowo teren będzie całkowicie wyposażony w infrastrukturę techniczną. Ponadto, zgodnie z projektem zmiany studium, w niedalekim sąsiedztwie powyższych działek we wsi Grzegorzewice lokalizowana jest strefa aktywności gospodarczej, na terenie której przewiduje się na rozwój usług związanych z turystyką, rekreacją oraz możliwość budowy „Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z usługami towarzyszącymi z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych (stawów), z dopuszczeniem ich przebudowy, zamiany lub likwidacji wraz z zapleczem technicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją. Opisany wyżej stan nie wskazuje zatem na konieczność, czy choćby zasadność wyłączenia przedmiotowych działek spod zabudowy.</p>	106/2, 106/3, 106/4, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15 i 106/16 oraz ich okolicy	10R		X	<p>Uwaga nieuwzględniona Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zostanie wprowadzona na odległość 50-60m od ul. Mszczonowskiej. Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzane na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy - charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy</p>
		<p>2. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał uzasadnienia. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częścią składową projektu planu miejscowego jest uzasadnienie, które przedstawia sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 - 4 oraz art. 32 ust. 2 ustawy. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał powyższego uzasadnienia, w związku z powyższym nie można się było odnieść do zawartym w nim tez. .</p>					<p>Uwaga bezzasadna Uzasadnienie z art. 15 stanowi obligatoryjną część procedury planistycznej, tak samo jak prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza skutków finansowych czy stosowne opinie i uzgodnienia. Nie wszystkie te elementy podlegają jednak udostępnieniu podczas wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>do publicznego wglądu wyklada się projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</u></p>

		<p>3. Wnoszę o nieposzerzanie drogi wewnętrznej o symbolu 23KDW kosztem działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5 106/6, oraz drogi wewnętrznej o symbolu 23KDW kosztem działek nr ew. 106/11, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Powyższe drogi wewnętrzne zostały zaprojektowane na działkę nr ew. 106/16 o szerokości 6,0 m, będącej współwłasnością właścicieli działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15. Zatem skoro z drogi tej korzystać będą tereny sąsiednie — zasadnym i sprawiedliwym jest by poszerzyć te drogi kosztem działek sąsiednich.</p>				X	<p>Uwaga nieuwzględniona – z uwagi na powierzchnię obszaru zawierającego się w konturach 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R i możliwość wydzielenia więcej niż 10 działek w sąsiedztwie drogi 23KDW, zgodnie z § 20 ust 1 pkt 4 lit a uchwały plan ustala szerokość drogi obsługującej te tereny na minimum 10m, tym samym przygotowując komunikacyjnie pod przyszłe przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej</p>
		<p>4. Wnoszę o przedłużenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 23KDW do drogi gminnej o symbolu 3KDIL oraz zmianę jej kategorii na drogę gminną. Zgodnie z zasadami drogi powiatowe (ul. Mszczonowska) służą komunikacji na szczeblu powiatowym. Wykonanie proponowanej drogi spowoduje odciążenie ul. Mszczonowskiej od ruchu lokalnego, w szczególności ograniczy ruch na gęsto zlokalizowanych zjazdach z dróg wewnętrznych oraz uprości dojazd do Żabiej Woli z południowej części gminy.</p>				X	<p>Uwaga nieuwzględniona Droga 23KDW połączona jest z obu stron z drogą powiatową i zlokalizowana jest większości w terenach otwartych, niezurbanizowanych. <u>Przedmiotowa droga nie jest wskazana jako droga powszechnego korzystania</u>, ma służyć obsłudze komunikacyjnej mieszkańców w obrębie jednostek planistycznych 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R.</p>
28.	29.06.2023r.	<p>Prosimy o zmianę przeznaczenia działki nr 111 o pow. 2,07 ha, aby w całości była przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej</p>	111	23KDW, 11R, 7U/MN, 3KD/Z		X	<p>Uwaga nieuwzględniona – zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzane na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy - charakteryzujących się najlepszym stopniem urządzenia infrastruktury technicznej. Mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę na przedmiotowej działce będzie możliwe w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonej w obecnym projekcie części w pasie 70 metrów od ul. Mszczonowskiej</p>
29.	29.06.2023r.	<p>Wnoszę o częściową zmianę w projekcie planu przeznaczenia moich działek nr ew. 95/4, 95/5 i 95/6 położonych w Bartoszówce przy ul. Mszczonowskiej z terenów rolniczych 4R na obszar zabudowy mieszkaniowej „MN”, przy minimalnej pow. działki 3000 m2, zgodnie z załączoną mapą projektu planu. Wnioskowane działki razem z działkami 95/2 i 95/3 stanowiły kiedyś zwarty kompleks rolny o pow. ok 6 ha, a obecnie nie są użytkowane rolniczo od wielu lat, m. in ze względu na niską klasę ziemi — głównie RV i PsV, przez co stały się niezagospodarowanymi nieużytkami. Działka 95/2-6 jest przecięta w poprzek rowem, a w pomocnej części działki są stawy, tereny podmokłe i dwa niewielkie obszary leśne. Ta część w projekcie planu nie jest przewidziana pod jakąkolwiek zabudowę i niniejszy wniosek jej nie dotyczy. Część zachodnia (dz. 95/2 i 95/3 - 2x3000m2), wzdłuż ul Mszczonowskiej w projekcie planu jest już przewidziana pod zabudowę usługową i mieszkaniową, natomiast mój wniosek dotyczy części południowej ujętej w projekcie planu jako teren 4R o łącznej pow. ok 2,6 ha. Ta południowa część dz. 95/2-6 jest wyższa i bardziej sucha. Staram się utrzymywać tam porządek, kosić i wycinać samosiejki, by działka wyglądała estetycznie, zwłaszcza, że przylega bezpośrednio do powiatowej ulicy Mszczonowskiej. Uwzględniając specyfikę geologiczną terenu jestem gotów we współpracy z władzami Gminy oraz Wodami Polskimi do osuszenia tej części, jeżeli zostanie przemianowana z 4R na MN. Deklaruję również pokrycie kosztów urządzenia dróg wewnętrznych i uzbrojenia terenu w wodociąg i pozostałe media. Zmiana przeznaczenia obszaru rolniczego, ale nieuprawianego, zaniedbanego na mieszkaniowy/ rezydencjonalny na dużych działkach min. 3000 m2 zachowa wiejski charakter zgodny z charakterem naszej Gminy, pozwoli na zasiedlenie o małej intensywności i zielone uprządkowanie sporej części Bartoszków w reprezentacyjnym, widocznym miejscu. Pozostawienie terenu 4R pozwoli tylko na zabudowę i użytkowanie związane z rolnictwem, a przy zastanych warunkach geologicznych jest to trudne i raczej mało prawdopodobne. Zaznaczam, że północna</p>	95/4, 95/5, 95/6	3KD/Z, 2U/MN, 4R, 24WS, 43ZL, 32R/Z, 30R/Z, 41ZL, 22WS,		X	<p>Uwaga nieuwzględniona Rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej <u>na działce nr 95/5 jest niezgodne</u> z zapisami ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (strefa RP3 dla której postuluje się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia). Rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej <u>na działkach nr 95/4 i 95/6 jest częściowo niezgodne</u> ze studium (strefy RP3, RE1, RE3 na których postuluje się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia). W części zgodnej ze studium (UM1) mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę będzie możliwe w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonej w obecnym projekcie części w pasie 60 metrów od ul. Mszczonowskiej.</p>

			część działki, nie objętą wnioskowanymi zmianami planują wykorzystać osobiście jako ekologiczne, zróżnicowane siedlisko wodno-leśne z zabudową od ulicy i pozostawieniem działki w głębi bez zasadniczych zmian.					
30.	29.06.2023r.		Zwracam się z prośbą o częściową zmianę w projekcie planu przeznaczenia mojej działki nr ew. 60/7 położonej w Bartoszówce przy ul. Mszczonowskiej z terenów rolniczych 3R oraz 7R/Z na obszar zabudowy mieszkaniowej MN na dużych działkach o pow. minimalnej 3000 m², zgodnie z załączoną mapą projektu planu. Wnioskowana działka razem z działkami 60/2-60/6 stanowiły kiedyś gospodarstwo rolne o pow. ok 4,5 ha. Obecnie są nieużytkowane rolniczo od wielu lat, zarośnięte i zaniedbane. Teren jest pocięty ciekami wodnymi oraz leśnymi enklawami. Klasa gruntów jest niska, a teren podmokły. Jedyna sucha część działki to pas wzdłuż ul. Mszczonowskiej ujęty w projekcie planu jako 2UMN oraz 3R. Zmiana terenu rolniczego 3R na mieszkaniowy rezydencjonalny pozwoli na zagospodarowanie całej działki 60/7 w postaci zabudowy typu rezydencje, rancza, siedliska składające się z części budowlanych w nowej strefie MN o pow. ok 3000 m² oraz części biologicznie czynnych, zielonych, niezabudowanych położonych w strefach RJR i ZL. Moim zdaniem jest to najlepszy sposób na zagospodarowania tego reprezentacyjnego miejsca w Bartoszówce zgodnie z wiejskim charakterem naszej Gminy. Pozostawienie terenu 3R ograniczy grono potencjalnych inwestorów, tym bardziej, że teren jest trudny geologicznie. Ze swojej strony jestem gotów zobowiązać się do wykonania potrzebnych prac melioracyjnych w porozumieniu z Gminą i Wodami Polskimi, a także do pokrycia kosztów urządzenia dróg wewnętrznych i uzbrojenia terenu w wodociąg i pozostałe media.	60/7	3KD/Z, 5R/Z, 1KD/Z, 18ZL, 6WS, 19ZL, 4R/Z, 3R, 7WS, 7R/Z, 20ZL, 13WS, 16ZL, 1U/MN		X	Uwaga nieuwzględniona - Rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny oznaczone w projekcie mpzp symbolem 3R i 7R/Z jest niezgodne z zapisami ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (strefy RP3, RE1, RE3 na których postuluje się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia)
31.	29.06.2023r.		Właściciel wnosi uwagi dotyczące zaprojektowanej drogi 16KDW będącej połączeniem drogi 15KDW z 17KDW. Droga w zaproponowanym wariacie jest za szkodą dla właściciela, ponieważ działka ma zostać podzielona a na drugiej części ma powstać budynek jednorodzinny. Droga poprowadzona w ten sposób uniemożliwi to, ze względu na specyfikację działki (działka bardzo wąska). Proponujemy aby zaproponowana droga została przesunięta bliżej ulicy Strażackiej tak jak to zostało zaznaczone czerwoną linią na zdjęciu w załączniku, czyli maksymalnie pod ogrodzenie zaznaczone na działce 89/4. 	89/4	2KD/L, 21MN, 16KDW, 22MN, 29R/Z, 26WS, 33R/Z			Uwaga zostanie rozpatrzona po przeprowadzeniu spotkania z właścicielami działek z danego obszaru.
32.	29.06.2023r.		Z przykrością stwierdzam, że moja działka 79/11 we wsi Bartoszówka, która w studium planu zagospodarowania przestrzennego była zlokalizowana w obszarze MN, wg aktualnego projektu znajduje się w obszarze 2R. Uprzejmie proszę o rozszerzenie obszaru MN na moją działkę a	79/11, 79/12	38ZL, 31WS, 28R/Z, 2R			Uwaga zostanie rozpatrzona po przeprowadzeniu spotkania z właścicielami okolicznych działek w celu wypracowania optymalnych rozwiązań

		<p>także na działkę sąsiadującą nr 79/12 - zgodnie ze studium i zgodnie ze składanymi uprzednio wnioskami. Swoją prośbę uzasadniam następująco:</p> <p>1/Zakupilem teren 79/11 jako działkę siedliskową, z przeznaczeniem pod budowę za adekwatną cenę.</p> <p>2/Sformalizowałem brakujący dojazd do działki kupując od Skarbu Państwa działkę nr 80 stanowiącą drogę dojazdową do mojej posesji i ponosząc znaczne koszty jej udrożnienia.</p> <p>3/ Poczynilem inwestycje związane z planowaną budową domu na działce 79/11 zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w studium, m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wycięte zostały drzewa kolidujące z droga dojazdową, zgodnie z pozwoleniami wydanymi przez Urząd Gminy - poprawiony został stan drogi dojazdowej, - wyznaczony został i utwardzony teren pod budowę na obszarze ruin starych budynków mieszkalnych istniejących na działce (oraz na mapach), - zainstalowana została skrzynka energetyczna i doprowadzone przyłącze. <p>4/Cały teren po przeciwległej stronie ul. Strażackiej - symetryczny do naszych posesji i identyczny jeśli chodzi o klasę ziemi, jest kategorii MN. W związku z powyższym protestuję przeciwko zmianie przeznaczenia działki w projekcie planu. W przypadku nie uwzględnienia mojego wniosku będę domagał się od Gminy odszkodowania w związku z poniesionymi kosztami i poświęconym czasem od momentu zakupu działki.</p>						komunikacyjnych
33.	29.06.2023r.	<p>Proszę o zmianę przeznaczenia działki nr ew. 140 położonej w miejscowości Bartoszkówka na cele pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Po zapoznaniu się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bartoszkówka, ulica Pogodna, nr działki 140 proszę o zmianę przeznaczenia całej działki pod zabudowę. W sąsiedztwie działki są nowo pobudowane domy jednorodzinne. Sąsiednia działka także jest przeznaczona pod zabudowę. Ziemia jest bardzo niskiej klasy (5-6) ze względu na to uprawa na niej jest bardzo mało opłacalna. Działka także jest oddalona od mojego miejsca zamieszkania o kilka kilometrów, w związku z tym bardzo ciężko jest ją uprawiać.</p>	140	11MN/U, 12R, 53ZL, 3KD/L		X	<p>Uwaga nieuwzględniona – zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzane na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy - charakteryzujących się najlepszym stopniem urządzenia infrastruktury technicznej. Mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę na przedmiotowej działce będzie możliwe w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonej w obecnym projekcie części w pasie 60 metrów od ul. Pogodnej i wyznaczeniu obsługi komunikacyjnej.</p>	
34.	30.06.2023r.	<p>1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN.</p> <p>Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęta została w 2010 r. Od tego czasu projekt planu był kilkakrotnie (przynajmniej dwukrotnie) uzgadniany wykładany do publicznego wglądu. We wszystkich wcześniejszych wersjach wymienione wyżej działki były przeznaczane pod zabudowę, zgodnie zresztą ze składanymi przez nas wnioskami do planu. Było to również zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. Przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową nie ulega również w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyłożonego do wglądu publicznego w lipcu 2021 r. Zgodnie z zasadami tereny zabudowy powinny być lokalizowane na ternach zapewniających dostęp do infrastruktury technicznej. Jak wynika z planszy KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, stanowiącej część projektu zmiany studium, przedmiotowe działki przewidziane są do objęcia kanalizacją sanitarną a wzdłuż ul. Mszczonowskiej przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, wodociąg i światłowód, oraz projektowany jest gazociąg. Zatem docelowo teren będzie całkowicie wyposażony w infrastrukturę techniczną. Ponadto, zgodnie z projektem zmiany studium, w niedalekim sąsiedztwie powyższych działek we wsi Grzegorzewice lokalizowana jest strefa aktywności gospodarczej, na terenie której przewiduje się na rozwój usług związanych z turystyką, rekreacją oraz możliwość budowy „Studia Filmowego i Telewizyjnego wraz z usługami towarzyszącymi z wykorzystaniem</p>	106/2, 106/3, 106/4, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15 i 106/16 oraz ich okolice	10R, 23KDW		X	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zostanie wprowadzona na odległość 50-60m od ul. Mszczonowskiej. Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzane na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy - charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy</p>	

		<p>istniejących zbiorników wodnych (stawów), z dopuszczeniem ich przebudowy, zamiany lub likwidacji wraz z zapleczem technicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją. Opisany wyżej stan nie wskazuje zatem na konieczność, czy choćby zasadność wyłączenia przedmiotowych działek spod zabudowy.</p> <p>2. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał uzasadnienia. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częścią składową projektu planu miejscowego jest uzasadnienie, które przedstawia sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 - 4 oraz art. 32 ust. 2 ustawy. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego nie zawierał powyższego uzasadnienia, w związku z powyższym nie można się było odnieść do zawartym w nim tez.</p> <p>3. Wnoszę o nieposzerzenie drogi wewnętrznej o symbolu 23KDW kosztem działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5 106/6, oraz drogi wewnętrznej o symbolu 23KDW kosztem działek nr ew. 106/11, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Powyższe drogi wewnętrzne zostały zaprojektowane na działkę nr ew. 106/16 o szerokości 6,0 m, będącej współwłasnością właścicieli działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15. Zatem skoro z drogi tej korzystać będą tereny sąsiednie — zasadnym i sprawiedliwym jest by poszerzyć te drogi kosztem działek sąsiednich</p> <p>4. Wnoszę o przedłużenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 23KDW do drogi gminnej o symbolu 3KDL oraz zmianę jej kategorii na drogę gminną. Zgodnie z zasadami drogi powiatowe (ul. Mszczonowska) służą komunikacji na szczeblu powiatowym. Wykonanie proponowanej drogi spowoduje odciążenie ul. Mszczonowskiej od ruchu lokalnego, w szczególności ograniczy ruch na gęsto zlokalizowanych zjazdach z dróg wewnętrznych oraz uprości dojazd do Żabiej Woli z południowej części gminy.</p>						<p>Uwaga bezzasadna Uzasadnienie z art. 15 stanowi obligatoryjną część procedury planistycznej, tak samo jak prognoza oddziaływania na środowisko, prognoza skutków finansowych czy stosowne opinie i uzgodnienia. Nie wszystkie te elementy podlegają jednak udostępnieniu podczas wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <u>do publicznego wglądu wyklada się projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.</u></p> <p>X</p> <p>Uwaga nieuwzględniona - z uwagi na powierzchnię obszaru zawierającego się w konturach 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R i możliwość wydzielenia więcej niż 10 działek w sąsiedztwie drogi 23KDW, zgodnie z § 20 ust 1 pkt 4 lit a uchwały plan ustala szerokość drogi obsługującej te tereny na minimum 10 m, tym samym przygotowując komunikacyjnie pod przyszłe przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej</p> <p>X</p> <p>Uwaga nieuwzględniona Droga 23KDW połączona jest z obu stron z drogą powiatową i zlokalizowana jest większości w terenach otwartych, niezurbanizowanych. Przedmiotowa droga nie jest wskazana jako <u>droga powszechnego korzystania</u>, ma służyć obsłudze komunikacyjnej mieszkańców w obrębie jednostek planistycznych 13MN/U, 28MN, 29MN oraz 10R i 11R.</p>
35.	28.06.2023r.	<p>Zgłaszam następujące uwagi:</p> <p>1) w zakresie terenów oznaczonych w Projekcie jako 1R poprzez objęcie tym terenem działki 3/2 w obrębie Bartoszówka (identyfikator działki: 140506_2.0001.3/2) (dalej jako „Nieruchomość”).</p> <p>Wobec wyżej wskazanych uwag wnoszę o: 1) objęcie działki 3/2 w obrębie Bartoszówka (identyfikator działki: 140506_2.0001.3/2) terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej — 1MN*</p> <p><i>* uwaga tej samej treści zaprotokółowana dnia 16.06.2023r. podczas dyskusji publicznej nad wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego</i></p>	3/2	3KD/D, 1R,		X	<p>Uwaga uwzględniona w części - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zostanie wprowadzona na odległość 50m przy drodze gminnej /ul. Lazurowa/</p> <p>W pozostałej części uwaga nie została uwzględniona - projekt planu będzie przewidywał tereny rolne. Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, biorąc pod uwagę położenie w terenach otwartych, sąsiedztwo dużego kompleksu leśnego, jakość ciągów komunikacyjnych oraz wyposażenie tego obszaru w infrastrukturę techniczną, zabudowa na północ od ul. Lazurowej powinna ulegać ekstensyfikacji. Zwiększenie terenów przewidzianych pod zabudowę w tej części miejscowości nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na cele zabudowy i zabezpieczeniu środków w budżecie na zapewnienie urządzenia drogi i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej.</p>	

		<p>— ewentualnie —</p> <p>2) objęcie działki 3/2 w obrębie Bartoszkówka (identyfikator działki: 140506 2.0001.3/2) terenem o zasadach zagospodarowania tożsamych z terenem 1MN, gdzie minimalna powierzchnia - nowo wydzielanej działki budowlanej na tym terenie wynosi od 1 200 m2 do 1 600 m2.</p> <p>UZASADNIENIE 1. SPRZECZNOŚĆ PROJEKTU ZE STUDIUM Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p., uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwe jest Po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dla terenu objętego Projektem obowiązuje obecnie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola przyjęty uchwałą Nr 45/XXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018 roku („Studium”). Tereny oznaczone w Projekcie jako 1R, w szczególności działka nr 3/2 w Studium Są oznaczone jako MN 1, tj. obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług. Zgodnie ze Studium, strefa MN1 obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie planowanej i realizowanej jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W strefie tej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem w Projekcie dla terenów tych ustalono przeznaczenie 1R — tereny rolnicze. Na terenach tych — zgodnie z 5 45 ust. 2 Projektu „ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych”. Takie ograniczenie zabudowy w oczywisty sposób nie daje się pogodzić z przewidzianą w Studium zabudową mieszkaniową z podstawowymi usługami. W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się jednoznacznie, że „plan nie może wprowadzać rozwiązań, które wprost stoją w sprzeczności z ustaleniami wynikającymi ze studium — zarówno jego części tekstowej, jak i graficznej” (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 czerwca 2021 r., sygn. akt: II OSK 3252/20, dostępny w: „Lex”). Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem „warunek zachowania braku sprzeczności ustaleń planu z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustanowionymi w studium tworzy zasadę sporządzania planu miejscowego, której naruszenie, stosownie do art. 28 ust. 1, wywołuje skutek w postaci nieważności planu miejscowego w całości lub w części. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją ustaleń studium” (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 października 2021 r., sygn. akt: II OSK 3083/19, dostępny w: „Lex”). W konsekwencji, uchwalenie Projektu w jego obecnym brzmieniu będzie skutkowało nieważnością planu. Kwestia ta zostanie z pewnością wzięta pod uwagę przez Wojewodę Mazowieckiego podczas oceny zgodności planu z przepisami prawa na podstawie art. 20 ust. 2 u.p.z.p., co doprowadzi do stwierdzenia nieważności uchwały Rady Gminy w trybie rozstrzygnięcia nadzorczego.</p> <p>2: NARUSZENIE ZASADY RÓWNOŚCI 2.1. NIEUZASADNIONA I ARBITRALNA ZMIANA PRZEZNACZENIA WYBRANYCH NIERUCHOMOŚCI Zgodnie ze Studium, zarówno tereny oznaczone w Projekcie jako 1R jak i tereny oznaczone jako 1MN i 2 MN znajdują się na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Także w dotychczasowym MPZP przeznaczenie tych terenów było takie same. Co więcej, jednakowy jest obecny faktyczny sposób ich wykorzystywania. Niezrozumiałe jest więc, dlaczego część z tych terenów została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, a część pod tereny rolnicze. Zauważyć przy tym należy, że to część przeznaczona w Projekcie pod zabudowę mieszkaniową będzie wymagać większej ingerencji w środowisko naturalne, gdyż jest to część bardziej zadrzewiona. Podkreślić należy również, że zarówno tereny 1R, jak i 1MN, 2MN to gleby o najniższych klasach bonitacyjnych (w większości klasa bonitacyjna RV, w bardzo niewielkim zakresie klasa RIVb), co stanowi dodatkowy argument za koniecznością</p>			X	<p>Uwaga nieuwzględniona Projekt planu, z uwagi na charakter miejscowości, mając na względzie przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, dąży do koncentracji zabudowy wzdłuż głównych dróg publicznych, charakteryzujących się najlepszym stopniem wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej. Zapisy Studium dopuszczają pozostawienie części terenów w dotychczasowym rolniczym lub leśnym użytkowaniu.</p>
--	--	---	--	--	---	---

równego traktowania właścicieli nieruchomości położonych po obu stronach ul. Lazurowej i dopuszczenia na wszystkich tych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazać należy także, że w Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Żabia Wola do 2030 roku jako zadania realizacyjne wskazano m.in. wzrost terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o dużym komforcie przestrzennym oraz referowanie rozwoju osadnictwa na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i wzdłuż dróg wyposażonych w tę infrastrukturę, przy jednoczesnym zachowaniu i ochronie przestrzeni produkcji rolnej w kompleksach żyznych gleb (o przewadze gruntów klas bonitacyjnych III i IV).

Tereny, na którym położona jest nieruchomość z pewnością nie należą do gleb żyznych, za to wyposażone są w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz mają dostęp do drogi wyposażonej w tę infrastrukturę (ul. Lazurowa), a więc spełniają wszystkie przewidziane w Strategii przesłanki do przeznaczenia ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Umożliwienie zabudowy mieszkaniowej na działkach położonych po jednej stronie ulicy Lazurowej przy jednoczesnym niemal całkowitym wyłączeniu tej zabudowy na działkach położonych naprzeciwko nie zostało w żaden sposób uzasadnione. Tym samym doszło do arbitralnego zróżnicowania sytuacji prawnej właściciela Nieruchomości oraz właścicieli działek sąsiednich oraz do ograniczenia prawa własności właściciela Nieruchomości. Zauważyć przy tym należy, że zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, brak należytego uzasadnienia ustalanego sposobu zagospodarowania nieruchomości powoduje konieczność stwierdzenia nieważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako że świadczy o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 ust. 1 U.p.z.p. (tak m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 stycznia 2019 r., sygn. akt: II OSK 2343/18, dostępny w „Lex”). Podkreślić przy tym należy, że „uzasadnienie projektowanego rozwiązania planistycznego ingerującego w prawo własności — aby było skuteczne — nie może być ogólne i schematyczne” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 listopada 2017 r., sygn. akt: 1105K 224/17, dostępny w „Lex”).

2.2. BRAK SPEŁNIENIA PRZESŁANEK OGRANICZENIA PRAWA WŁASNOŚCI

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego, „skoro uchwalając plan miejscowy, rada gminy może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. (...) Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 czerwca 2021 r., sygn. akt: II OSK 2763/18, dostępny w „Lex”). Naczelny Sąd Administracyjny jednoznacznie stwierdza, że „w każdym więc przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 czerwca 2017 r., sygn. akt: II OSK 2478/15, dostępny w „Lex”). Na taką konieczność wskazuje również w swoim orzecznictwie, dotyczącym ochrony własności, Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasbourgu, podkreślając, że każde ograniczenie własności musi być legitymowane publicznym interesem (Terazzi S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 27265/95, 585, 17 października 2002, i Elia S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 37710/97, 5 77, ECHR 2001-IX). Przesłanki te nie zostały spełnione w niniejszej sprawie. Przede wszystkim, wskazać należy, że nie przedstawiono

uzasadnienia przeznaczenia Nieruchomości w Projekcie na tereny rolnicze, a tym bardziej nie wykazano, że taka ingerencja w prawo własności właściciela Nieruchomości jest w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których jest dokonana. Co więcej, w toku procedury planistycznej nie wskazano nawet, jaki ma być cel takiego ograniczenia, zwłaszcza biorąc pod uwagę dopuszczalność zabudowy mieszkaniowej po przeciwnej stronie ulicy Lazuruwej. Nie wykazano również — z powołaniem się na odpowiednie przepisy prawa powszechnie obowiązującego — że nie istnieje inne rozwiązanie niż ograniczenie prawa własności właściciela Nieruchomości poprzez zakazanie jej zabudowy. Uzasadnione jest więc przypuszczenie, że przepisy prawa dopuszczają przeznaczenie także Nieruchomości i innych działek po tej stronie ul. Lazuruwej pod zabudowę mieszkaniową, a powody tej zmiany mają charakter pozaprawny, co stanowi naruszenie konstytucyjnych praw wolności właściciela Nieruchomości. Podkreślić przy tym należy, że Nieruchomość i sąsiadujące z nią działki mają zapewniony dostęp do wszystkich mediów — podobnie jak działki na terenach 1 MN i 2 MN. Nie istnieją więc żadne przeszkody faktyczne i prawne, aby działki te były traktowane tak samo i miały takie samo przeznaczenie w Projekcie.

Z uwagi na brak jakiegokolwiek uzasadnienia Projektu, nie sposób stwierdzić, czy przy jego wprowadzaniu organ kierował się interesem publicznym czy też dał pierwszeństwo prywatnemu interesowi innego podmiotu. W realiach niniejszej sprawy każda z tych sytuacji będzie jednak stanowiła naruszenie procedury planistycznej. Zgodnie bowiem z art. 1 ust. 2 U.p.z.p., ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jaki zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W niniejszej sprawie mieszkańcy (zwłaszcza Tomasz Brzostowski) już wcześniej składali wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również zgłaszali w toku procedury planistycznej wnioski tożsame z zawartymi w niniejszym piśmie (m.in. wniosek Tomasza Brzostowskiego z dnia 23 marca 2022 r. o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola). Organ w żaden sposób nie ustosunkował się do tych uwag i wniosków i nie uzasadnił pominięcia tych wniosków przy sporządzaniu Projektu.

Zgodnie z orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego, „brzmienie przepisów u.p.z.p. jednoznacznie wskazuje, że „interes publiczny” nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w ustawie rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 września 2022 r., sygn. akt: II OSK 2203/19, dostępny w „Lex”)

W orzecznictwie podkreśla się przy tym, że „art. 1 ust. 3 u.p.z.p. nie wyczerpuje się przez zestawienie interesu publicznego z interesami prywatnymi, ale nakazuje także dokonać ważenia pomiędzy interesami prywatnymi” (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 18 lipca 2022 r. LEX nr 3489602, dostępny w „Lex”). Organ jest wówczas zobowiązany do „przeprowadzenia stosownej analizy, wyjaśnienia motywów, wskazania, dlaczego określony interes prywatny wymaga uwzględnienia kosztem innego interesu prywatnego. Takie działania Sąd traktuje jako obowiązek prawny organu osadzony nie tylko na art. 1 ust. 3 u.p.z.p., ale także na art. 1 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p. stanowiącym o zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Również te obowiązki Organu nie zostały dochowane przy sporządzaniu Projektu. Na marginesie zauważyć należy, że to właśnie zmiana sposobu zagospodarowania Nieruchomości i sąsiednich działek zgodnie z niniejszym wnioskiem jest zgodna z interesem publicznym, ponieważ przyczyni się do znacznego zwiększenia podatku od nieruchomości, a więc do zwiększenia dochodów gminy. Pozostawianie formalnie rolniczego przeznaczenia gruntów, wobec których nie istnieją plany ich faktycznego rolniczego wykorzystywania w przyszłości stanowi więc nie tylko ograniczenie rozwoju gminy, ale również ma negatywny wpływ na jej budżet.

2.3. NADUŻYCIE WŁADZTWA PLANISTYCZNEGO GMINY

Z uwagi na powyższe okoliczności uznać należy, że treść Projektu stanowi nadużycie władztwa

planistycznego gminy. W orzecznictwie sądów administracyjnych zwraca się uwagę, że gminie przysługuje co prawda władztwo planistyczne, czyli uprawnienie do określania sposobu zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednakże władztwo to nie jest nieograniczone, ponieważ „granicami tego władztwa są konstytucyjnie chronione prawa, w tym przede wszystkim prawo własności. Skoro uchwalając plan miejscowy, rada gminy może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja musi także uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którym ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 listopada 2017 r., sygn. akt: II OSK 224/17, dostępny w „Lex”). Gmina nie może również tego władztwa nadużywać. Jak wyjaśnia Naczelny Sąd Administracyjny, „ustawodawca przekazał zatem gminie kompetencje w zakresie władczego przeznaczenia i ustalania zasad zagospodarowania terenu w drodze aktu prawa miejscowego. Nie oznacza to jednak, że uprawnienie gminy ma charakter nieograniczony i że gmina ma pełną swobodę w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów położonych na jej terenie (...) Konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Nie ulega zatem wątpliwości, że każda ingerencja w sposób wykonywania prawa własności musi zostać szczegółowo uzasadniona i przeanalizowana. Co więcej, to gmina powinna przedstawić uzasadnienie przyjętych rozwiązań planistycznych, aby możliwa była ocena przyjętego sposobu rozwiązania konfliktu interesów” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 stycznia 2019 r., sygn. akt: II OSK 2343/18, dostępny w „Lex”).

W niniejszej sprawie gmina bez uzasadnienia niemal całkowicie wyłączyła możliwość zabudowy Nieruchomości, pozostawiając jednocześnie możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach sąsiednich (po przeciwnej stronie ulicy Lazurkowej. Stan faktyczny i prawny tych działek nie różni się od stanu prawnego Nieruchomości. Tym samym doszło do odmiennego potraktowania właścicieli znajdujących się w takiej samej sytuacji, co stanowi naruszenie zasady równości. Ograniczenie praw właściciela Nieruchomości jest nie tylko dyskryminujące, ale i nieproporcjonalne do jakiegokolwiek celu. Organ nie dokonał analizy potencjalnych rozwiązań w celu wybrania rozwiązania najmniej uciążliwego dla właścicieli działek objętych planem ani nie wskazał na jakikolwiek interes publiczny mogący uzasadnić takie ograniczenie. W konsekwencji, nastąpiło również naruszenie zasady proporcjonalności wynikającej nie tylko z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale także bezpośrednio z Konstytucji. Podsumowując, podkreślić należy, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, „przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych przez niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” (tak m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 czerwca 2021 r., sygn. akt: II OSK 2763/18, dostępny w „Lex”).

Z uwagi na powyższe, zasadne jest więc objęcie także działek położonych po północno-zachodniej stronie ul. Lazurkowej terenem 1MN lub terenem o zasadach zagospodarowania tożsamych z terenem 1MN.

Wójt Gminy Żabia Wola
/-/
Piotr Rybka