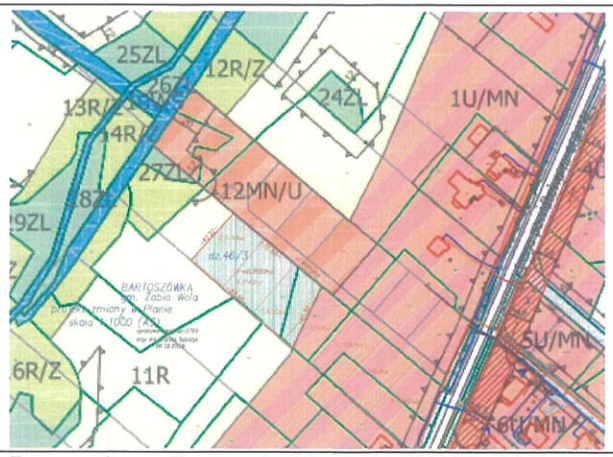
Załącznik do Zarządzenia Nr 16/2024
Wójta Gminy Żabia Wola
z dnia 22 lutego 2024 roku

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	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	9
1	09.02.2024		Proszę o dokonanie zmiany w zaproponowanych planach dotyczących wyrysowanej drogi na działce nr ewidencyjny 90/1 położonej w miejscowości Bartoszówka przy ulicy Strażackiej 38. Wnioskowana zmiana: **Przesunięcie drogi wg dołączonego planu (równolegle do ulicy strażackiej)** Uzasadnienie wnioskowanej zmiany: Po przesunięciu drogi w stronę lasu (równolegle do ulicy strażackiej) działka byłaby atrakcyjniejsza i w przyszłości łatwiejsza do podziału. Miałaby kształt prostokąta. Tereny bliżej lasu (rzeczki) są podmokłe i wykorzystanie terenu mniej wartościowe.	90/1	X		**Uwaga uwzględniona**
			Odrębnie i niezależnie od uwagi dotyczącej wyrysowanej drogi, **wnioskuję o możliwość (w przyszłości) podziału działki, części która ma w planach zostać odrolniona, na działki o powierzchni po 1000m^2.** Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.			X	**Uwaga nieuwzględniona** z uwagi na charakter zabudowy w okolicy, kształtowany w kierunku osiedla mieszkaniowego o obniżonej intensywności, w oparciu o występujące tam walory krajobrazowe związane z doliną istniejącego cieku

2	23.01.2024		Jestem właścicielem trzech działek (108/4, 108/5, 108/6) położonych w miejscowości Bartoszówka przy ulicy Na Wzgórzu. **W projekcie planu zagospodarowania proponujecie Państwo przedłużenie prywatnej drogi Na Wzgórzu do końca działki 108/6 i poszerzenie jej do 10m.** **Nie wyrażam zgody na taką propozycję**, nadmieniam, że droga ta jest drogą prywatną wydzieloną z działki 108 przez poprzedniego właściciela. W istniejącym planie zagospodarowania posiada ona szerokość 8m (jako droga wewnętrzna mogłaby mieć 6m) ma również zgodną z wymogami zawrotkę. Działka 108/6 ma szerokość 33m. Specjalnie dla tej działki zdecydowałem się na zakup tego terenu. W niedalekiej przyszłości zamierzam budować na tej działce dom. Uważam, że przedłużenie drogi nie ma sensu, spowoduje jedynie uszczuplenie mojego terenu o ponad 1000m i zwiększenie niepotrzebnego ruchu na zacisznym terenie.	108/6	X		**Uwaga uwzględniona**
			Dziwi mnie też zmiana zabudowy na działkach. Obowiązujący plan zagospodarowania dopuszczał zabudowę bliźniaczą, co daje zmiana na zabudowę jednorodzinną (działki mają dużą długość a małą szerokość. Rozwiązania proponowane przez Państwa, godzą bezpośrednio w mój interes oraz sąsiadów.			X	**Uwaga nieuwzględniona** z uwagi na charakter zabudowy w okolicy, kształtowany w kierunku osiedla mieszkaniowego o obniżonej intensywności, w oparciu o występujące tam walory architektoniczne i krajobrazowe. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej zaburzyłoby ład przestrzenny oraz zmieniło charakter okolicy, w której dominuje zabudowa jednorodzinna wolno stojąca wkomponowana w otaczające tereny zieleni i lasów. Ustalona forma budynków jako wolno stojąca stanowić będzie natomiast kontynuację obecnego kierunku zagospodarowania terenów w tej części gminy.
3.	08.02.2024		Niniejszym chcielibyśmy zgłosić uwagi dotyczące ustalenia w projekcie planu przebiegu dróg wewnętrznych w rejonie działek a numerach: 87/17, 87/22 oznaczonego na projekcie 13KDW. **Uważamy, że nie ma potrzeby tworzenia fragmentu drogi, oznaczonej na projekcie planu jako 13KDW, który jest równoległy do ul. Strażackiej i przebiega częściowo wzdłuż działki 87/22 od strony południowej.** Ponadto takie określenie drogi wewnętrznej jest niekorzystne, a nawet spowoduje negatywne skutki dla właścicieli działek sąsiadujących z fragmentem tej drogi prostopadłym do ul Strażackiej, w tym dla nas tj. właścicieli działki 87/17. Po pierwsze powstałe w wyniku takiego ustanowienia drogi wewnętrznej ograniczenia w prawie dysponowania kilkumetrowym pasem swoich dziatek w jej sąsiedztwie obniżają wartość tych nieruchomości. Po drugie korzyść z takiego rozbudowania dróg jest wątpliwa, natomiast pojawia się możliwość ruchu kołowego dla osób nie posiadających uzasadnionych ku temu potrzeb. 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 „ślepymi", przy podobnej odległości od dróg głównych, odbiór śmieci odbywa się normalnie, co można zaobserwować przemieszczając się po	87/17, 87/22		X	**Uwaga nieuwzględniona** Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie komunikacyjne w postaci drogi 13KDW jest optymalne ze względu na możliwość skomunikowania powstającego kwartału zabudowy z układem dróg publicznych (poprzez ul. Floriana z ul. Strażacką), bez konieczności stosowania dróg „ślepych", co jest spójne z polityką gminy. Proponowany przebieg drogi wewnętrznej umożliwi realizację nowej zabudowy mieszkaniowej na nieruchomościach położonych po obu jej stronach (dz. 87/28, 86), zgodnie z wnioskami właścicieli zgłoszonymi podczas dyskusji publicznej.

			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. Dodatkowo chcielibyśmy podzielić się uwagą, że obserwowane projekty planów prowadzą do zmiany wiejskiego charakteru miejscowości Bartoszówka na osiedle typu przedmieść wielkomiejskich. Jest to dla nas o tyle trudne do zaakceptowania, że przenosząc się ok. 20 lat temu z dużego miasta na wieś, mieliśmy nadzieję na mieszkanie w otoczeniu przyrody, a nie gęstej zabudowy poprzecinanej siecią dróg. Ponadto na jednym ze spotkań dotyczących dyskusji nad projektem planu, z wypowiedzi jednego z właścicieli zainteresowanych podzieleniem swoich nieruchomości na mniejsze działki, prawdopodobnie celem sprzedaży, można było odnieść wrażenie, że planowane zmiany uwzględniają głównie ich interes. Na sugestię, że dzieląc działki na mniejsze mogą wytyczyć drogi z obszaru swojej własności, od jednej z osób padła odpowiedź, że to zbyt duża strata. Dobrze byłoby, żeby dbałość o jak najkorzystniejsze rozwiązania dla jednych nie powodowała ewidentnych skutków negatywnych dla innych				
4.	07.02.2024		Proszę o wprowadzenie zmiany w wyłożonym Planie miejscowym dot. Wsi Bartoszówka. Jestem Właścicielem dz. 46/3. Wzdłuż mojej północnej granicy jest droga lokalna „ul. Martyny" oraz 7 działek budowlanych (dz.47/2-47/7). Teren ten jest własnością „szkoły społecznej", która zamierza się rozwijać. Szkoła jest prowadzona na łonie natury, ale całoroczna. Z tego też powodu planują wybudować jeszcze kilka ogrzewanych obiektów na fundamentach, a co najważniejsze z dala od ulicy Mszczonowskiej z powodów bezpieczeństwa dla dzieci. Zajęcia w otoczeniu drzew i zieleni w zgodzie z naturą znajdują duże zainteresowanie. Moja działka jest najbardziej spełniającą te potrzeby. Jest już utwardzona droga dojazdowa i prąd elektr. Z tego co wiem ma jeszcze powstać sukcesywnie kilka pawilonów, chodzi o możliwość nauki dla kolejnych-wyższych roczników nauczania. A co ważne wśród uczniów są również dzieci specjalnej troski. Obecnie chcą dokupić teren całej mojej działki, choć zabudowa będzie mało intensywna i jak wspomniałem z dala od ul. Mszczonowskiej. Kształt propozycji poszerzenia możliwości zabudowy można zmodyfikować wg uznania planistów czy władz Gminy, chodzi o zasadę i potrzebę, którą Starałem się opisać. Uprzejmie proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej (naszej) propozycji. Na załączniku pokazałem ewentualną możliwość zagospodarowania terenu w inny sposób. Proponowana pow. działek umożliwia zaprojektowanie poszerzenia ul. Martyny obecnie 8m.	46/3		X	**<u>Uwaga nieuwzględniona w części niezgodnej ze studium</u>** Zasięg obszaru zabudowy mieszkaniowo-usługowej zostanie rozszerzony o około 1000m2 z zachowaniem ograniczenia wynikającego ze studium - przedmiotowa działka we wnioskowanej części znajduje się w obszarze korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk - symbol RP3

							
5.	26.01.2024		Zwracam się z prośbą o przekształcenie działki 37/14 w miejscowości Bartoszówka przy ulicy Pałacowej gmina Żabia Wola o powierzchni około 17000m na cele budowane przy uwzględnieniu pod komunikację.	37/14		X	**Uwaga uwzględniona w części -** zasięg obszaru zabudowy mieszkaniowej zostanie rozszerzony do wysokości zabudowań zlokalizowanych na działkach sąsiednich **W pozostałej części uwaga nieuwzględniona** Projekt planu miejscowego wyznacza poszczególne funkcje w oparciu o faktyczne możliwości realizowania nowej zabudowy w danej części miejscowości. Projekt planu z uwagi na charakter miejscowości dąży do koncentracji zabudowy wzdłuż głównych dróg publicznych. Przedmiotowe działki znajdują się w znacznej odległości od skoncentrowanej zabudowy, nie mają bezpośredniego dostępu do dróg publicznych oraz nie są wyposażone w sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzanie zabudowy w tereny rolne prowadzi do rozpraszania zabudowy, co z uwagi na znacznie podniesione koszty uzbrojenia i utrzymania infrastruktury nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia.

6.	12.02.2024		Działając w imieniu Tomasza Brzostowskiego (odpis pełnomocnictwa wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w załączeniu), na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako „u.p.z.p."9, w związku z ponownym wyłożeniem projektu planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Bartoszówka (Obszar III) (dalej jako „Projekt") do publicznego wglądu, modyfikując zgłoszone przez Tomasza Brzostowskiego w dniu 11 stycznia 2024 r. w trakcie dyskusji publicznej uwagi do Projektu, zgłaszam następujące uwagi: 1) w zakresie terenów oznaczonych w Projekcie jako 1R poprzez objęcie tym terenem części działki 3/2 w obrębie Bartoszówka (identyfikator działki: 140506_2.0001.3/2) (dalej jako „Nieruchomość") położonej dalej niż 50 m od drogi gminnej — ul Lazurowej. 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 — 1 MN w całości;** — ewentualnie —	3/2		X	**Uwaga uwzględniona w części-** zasięg obszaru zabudowy mieszkaniowej zostanie rozszerzony do wysokości linii elektroenergetycznej (około 110m od drogi gminnej) **W pozostałej części uwaga nieuwzględniona** Projekt planu miejscowego wyznacza poszczególne funkcje w oparciu o faktyczne możliwości realizowania nowej zabudowy w danej części miejscowości. Projekt planu z uwagi na charakter miejscowości dąży do koncentracji zabudowy wzdłuż głównych dróg publicznych. Przedmiotowe działki znajdują się w znacznej odległości od skoncentrowanej zabudowy, nie mają bezpośredniego dostępu do dróg publicznych oraz nie są wyposażone w sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzanie zabudowy w tereny rolne prowadzi do rozpraszania zabudowy, co z uwagi na znacznie podniesione koszty uzbrojenia i utrzymania infrastruktury nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia.
			2) objęcie działki 3/2 w obrębie Bartoszówka (identyfikator działki: 140506_2.0001.3/2) terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej — 1 MN w odległości 135 m od drogi gminnej — ul. Lazurowej. UZASADNIENIE 1. SPRZECZNOŚĆ PROJEKTU ZE STUDIUM W uwagach do pierwotnej wersji Projektu wskazano na sprzeczność Projektu ze Studium. Problem ten nie został w całości rozwiązany w aktualnie procedowanej wersji. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola przyjętym uchwałą Nr 45/XXXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018 roku („Studium"), cała Nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym jako MN 1, tj. obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług. Tymczasem w Projekcie dla części Nieruchomości ustalono przeznaczenie 1R — tereny rolnicze. Na terenach tych — **zgodnie z §43 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.** 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 i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. 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			X	**Uwaga uwzględniona w części-** zasięg obszaru zabudowy mieszkaniowej zostanie rozszerzony do wysokości linii elektroenergetycznej (około 110m od drogi gminnej) **W pozostałej części uwaga nieuwzględniona** Projekt planu miejscowego wyznacza poszczególne funkcje w oparciu o faktyczne możliwości realizowania nowej zabudowy w danej części miejscowości. Projekt planu z uwagi na charakter miejscowości dąży do koncentracji zabudowy wzdłuż głównych dróg publicznych. Przedmiotowe działki znajdują się w znacznej odległości od skoncentrowanej zabudowy, nie mają bezpośredniego dostępu do dróg publicznych oraz nie są wyposażone w sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzanie zabudowy w tereny rolne prowadzi do rozpraszania zabudowy, co z uwagi na znacznie podniesione koszty uzbrojenia i utrzymania infrastruktury nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia.

			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 w części, w jakiej przeznaczenie Nieruchomości jest sprzeczne ze Studium. Kwestia ta zostanie z pewnością wzięta pod uwagę przez Wojewodę Mazowieckiego i sąd administracyjny podczas oceny zgodności planu z przepisami prawa, co doprowadzi do stwierdzenia jego nieważności. 2. NARUSZENIE ZASADY RÓWNOŚCI 2.1. NIEUZASADNIONA I ARBITRALNA ZMIANA PRZEZNACZENIA WYBRANYCH NIERUCHOMOŚCI W CAŁOŚCI A INNYCH W CZĘŚCI **Zgodnie z Projektem, zmieniono z rolniczego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przeznaczenie działek położonych po południowej stronie ul. Lazurowej w odległości ok. 135 m od tej ulicy.** **Jednocześnie po stronie północnej zmieniono w taki sposób przeznaczenie działek jedynie w odległości 50 m od ul. Lazurowej.** Podkreślić przy tym należy, że działki po obu stronach ul. Lazurowej są w Studium przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i cechują się podobnymi, niekorzystnymi rolniczo warunkami glebowymi (grunty klasy RV, w niewielkim zakresie klasy RIVb). Uznać więc należy, że w Projekcie doszło do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji prawnej właścicieli działek położonych po dwóch stronach ul. Lazurowej, podczas gdy ich sytuacja faktyczna nie uzasadnia takiego zróżnicowania. Co więcej, działki Po południowej stronie ul. Lazurowej są niezabudowane, podczas gdy po północnej stronie występuje już istniejąca zabudowa mieszkalna i to w odległości 65—80 m od ulicy. Ponadto dla działki nr 3/3 (identyfikator działki: 140506_2.0001.3/3), znajdującej się w odległości 200 m i dalej na północny zachód od ul. Lazurowej zostało wydane przez Starostę Powiatu Grodzisk Mazowiecki pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego o kubaturze 484 m3 oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej (sygn. akt: WAB.6740.1269.2022). Na dzień sporządzania niniejszych uwag na tej działce prowadzone są prace budowlane. Podkreślić przy tym należy, że istniejące budynki po północnej stronie ul. Lazurowej wyposażone są w całą niezbędną infrastrukturę. Oczywistym jest przy tym, że infrastruktura jest lokalizowana wzdłuż sieci istniejących dróg, co potwierdzają ustalenia samego Projektu (§ 21 pkt 2, § 23 pkt 2, §24 pkt 2). Jeżeli jest więc możliwe zapewnienie infrastruktury dla budynków położonych 130 m na południe od ul. Lazurowej, nic nie stoi na przeszkodzie, aby zapewnić infrastrukturę dla budynków położonych również 130 m na północ od tej ulicy. Nie istnieją żadne obiektywne kryteria pozwalające uznać, że infrastruktura ta będzie się jakkolwiek różnić. Tymczasem, Wójt Gminy Żabia Wola rozpatrując uwagi Tomasza Brzostowskiego do pierwotnej wersji Projektu wskazał, że zabudowa terenów położonych dalej niż 50 m na północ od ulicy Lazurowej				

			nastąpi po zapewnieniu środków na urządzenie drogi i zapewnienie infrastruktury technicznej. Argument ten jest całkowicie niezrozumiały, gdyż droga już istnieje (ul. Lazurowa), a dojazd do budynków położonych dalej od ulicy będzie odbywał się poprzez teren Nieruchomości. Koszty przyłączy na terenie Nieruchomości pokrywa właściciel Nieruchomości, a konieczność poniesienia kosztów budowy dodatkowej infrastruktury wzdłuż ul. Lazurowej wynika już z samego faktu przeznaczenia działek po południowej stronie pod zabudowę mieszkaniową. Z tych samych względów bezzasadny jest argument o koncentracji zabudowy wzdłuż głównych dróg publicznych. W orzecznictwie podkreśla się, że „granice władztwa planistycznego wyznacza także wynikająca z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP zasada równości mówiąca, że wszyscy są wobec prawa równi oraz że wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne" (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 8 marca 2023 r., sygn. akt: IISA/Gd 768/22, dostępny W „Legalis"). W niniejszej sprawie doszło do naruszenia tej zasady z uwagi na odmienne potraktowanie właścicieli nieruchomości o takich samych cechach i ograniczenie praw właścicieli Nieruchomości do jej zabudowy, podczas gdy właścicielom nieruchomości sąsiednich prawa takie nadal przysługują bez ograniczeń. Naruszenie to z pewnością zostanie wzięte pod uwagę przy ocenie zgodności MPZP z prawem - zarówno przez Wojewodę Mazowieckiego, jaki przez sąd administracyjny. 2.2. BRAK SPEŁNIENIA PRZESŁANEK OGRANICZENIA PRAWA WŁASNOŚCI Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, 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. 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"). Przesłanki te nie zostały spełnione w niniejszej sprawie. Przede wszystkim wskazać należy, że — podobnie jak w pierwotnej wersji Projektu — 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. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach „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" (tak w: wyrok z dnia 17 stycznia 2023 r., sygn. akt: II SA/Ke 573/22). Co więcej, z treści Zarządzenia Wójta Gminy Żabia Wola nr 81/2023 z dnia 17 lipca 2023 r. w przedmiocie rozpatrzenia uwag do poprzedniej wersji Projektu wynika, że celem ograniczeń nie jest wcale ochrona środowiska czy też nawet zachowanie terenów rolnych. Pomijając fakt, że tereny te nie są i z bardzo wysokim prawdopodobieństwem nigdy już nie będą wykorzystywane na cele rolnicze, w zarządzeniu tym wprost wskazano, że tereny te będą w przyszłości przeznaczone				

			pod zabudowę. Bezzasadne są więc twierdzenia o dopuszczalności pozostawienia tych terenów w rolniczym użytkowaniu w sytuacji, gdy Nieruchomość nie jest w ogóle użytkowana rolniczo. Jednocześnie, deklarując przeznaczenie tych terenów pod zabudowę w późniejszym czasie, Wójt przyznał wprost, że nie istnieją obiektywne i spełniające wymogi z art. 31 ust. 3 Konstytucji przesłanki ograniczenia obecnie prawa własności właściciela Nieruchomości (jak wykazano powyżej, za przesłanki takie nie mogą zostać uznane kwestie związane z infrastrukturą lub drogami). 2.3. NADUŻYCIE WŁADZTWA PLANISTYCZNEGO GMINY Z uwagi na powyższe okoliczności uznać należy, że treść Projektu stanowi nadużycie władztwa planistycznego gminy. W niniejszej sprawie gmina bez uzasadnienia niemal całkowicie wyłączyła możliwość zabudowy znacznej części Nieruchomości, pozostawiając jednocześnie możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym terenie działek sąsiednich (po przeciwnej stronie ulicy Lazurowej). Stan faktyczny i prawny (klasa bonitacyjna, faktyczne wykorzystywanie, dostęp do drogi publicznej, dostęp do infrastruktury) tych działek nie różni się od stanu prawnego Nieruchomości. Tym samym doszło do odmiennego potraktowania właścicieli znajdujących się w takiej samej sytuacji, co stanowi rażące naruszenie zasady równości. Ograniczenie praw właściciela Nieruchomości jest nie tylko dyskryminujące, alei 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 uzasadniać takie ograniczenie. Nie wskazał również, która zwartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji miałaby uzasadniać takie ograniczenie, przy czym podkreślić należy, że jest to katalog zamknięty przesłanek ograniczenia praw i wolności i nie może być on interpretowany rozszerzająco. 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. Lazurowej terenem 1MN w całości, ewentualnie objęcie tych działek terenem 1MN w odległości 135 m od ul. Lazurowej.				
			Uwaga złożona do protokołu podczas dyskusji publicznej dnia 11.01.2024: **Zwiększanie o 50-100 metrów powierzchni mieszkaniowej na działce nr 3/2 (tj. po północnej stronie ul. Lazurowej).**			X	**<u>Uwaga uwzględniona w części</u>** poprzez zwiększenie zasięgu zabudowy do wysokości linii elektroenergetycznej (około 50m)

<table>
<tr>
<td>7.</td>
<td>09.02.2024</td>
<td></td>
<td>Na podstawie art. 19 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem moich uwag do ww. projektu planu we wskazanej części projektu planu.
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">oznaczenie nieruchomości</th><th>oznaczenie terenu nieruchomości w projekcie planu oraz sposób jej przeznaczenia</th><th>proponowany sposób jej zagospodarowania</th></tr>
<tr><td rowspan="4">8R – Tereny rolnicze
47ZL – Tereny lasów</td><td rowspan="4">MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</td></tr>
<tr><td>adres:</td><td>Pogodna</td></tr>
<tr><td>obręb:</td><td>Bartoszówka</td></tr>
<tr><td>nr działki:</td><td>128</td></tr>
</table>
Uzasadnienie:
1. Przedmiotową nieruchomość nabyłem w wiele lat temu, kierując się możliwością jej zabudowy w przyszłości w utrzymaniu funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Działkę nabyłem jako przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową i za cenę jak za taką nieruchomość. Wobec wiążących dla przyszłego przeznaczenia MPZP zapisów w SKiKZP Gminy, przeznaczenie jej na cele rolne spowoduje konieczność podważenia przeze mnie legalności uchwały w wprowadzenie MPZP.
2. Obszar nieruchomości nie pozwala na jej zagospodarowanie na cele rolne.
3. Zapisy planu wobec innego przeznaczenia studium uniemożliwiają mi korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, w stanie jaki ją nabyłem.
4. Wobec położenia nieruchomości na obszarze aglomeracji Warszawskiej i dla rozwoju gminy oraz wobec położenia działki w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej słuszne i uzasadnione jest oznaczenie jej pod ten rodzaj zabudowy.
5. Według ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012 r. z pózn. zm.), teren ww. działki nr 128 zlokalizowany został m.in. w części stanowiącej MN1 — obszar skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług. Zaprojektowane przeznaczenie rzeczonej nieruchomości wykracza poza granice władztwa planistycznego oraz ingeruje w prawo mojej własności, tworząc istotne ograniczenia w korzystaniu i dysponowaniu nią. Należy trzymać się zapisów studium. Studium jest wiążące dla planu.
6. Wprowadzenie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia stanowiącego tereny MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, będzie stanowiła kontynuację zabudowy jaka występuje na ulicy Pogodnej, a która z uwagi występowanie stawu na sąsiednich działkach nr 125/1, 126, 127/1 i 127/2, a więc w oparciu o przyczyny obiektywne, została w sposób oczywisty przerwana.</td>
<td>128</td>
<td></td>
<td>X</td>
<td>Uwaga <u>uwzględniona w części</u> poprzez wprowadzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pasie 60m od ul. Pogodnej</td>
</tr>
</table>

			II. Uwagi do prognozy oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Bartoszówka (obszar III) – Aktualizacja Na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) w związku z przyjętymi ustaleniami do prognozy oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Bartoszówka (obszar III) - Aktualizacja, zgłaszam następujące uwagi: **Jako właściciel nieruchomości położonej w obr. Bartoszówka, działka nr 128, ul. Pogodna, wskazuję, że w prognozie oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Bartoszówka (obszar III) — Aktualizacja, nie został uwzględniony fakt prowadzonego przed Wójtem Gminy Żabia Wola postępowania administracyjnego w zakresie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której jestem stroną i którego wynik wpływa na moją nieruchomości oraz na ustalenia zawarte www. prognozie.**				**Uwaga bezprzedmiotowa** z uwagi na lokalizację zamierzenia będącego przedmiotem postępowania administracyjnego wskazanego w uwadze poza obszarem opracowania /dz. ew. nr 185/. Ustalenia planu dotyczące wprowadzanych terenów zabudowy, z uwagi na zakładaną skalę i parametry zabudowy i zagospodarowania, pozostaną bez wpływu na planowane nawodnienie szkółki leśnej.
8.	08.02.2024		Dotyczy działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15 oraz ich okolicy. Zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 20-12-2023 r. my, właściciele powyższych działek, wnosimy ponownie o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,, oznaczonych symbolem MN. Zarządzeniem Wójta Gminy żabia Wola Nr 81/2023 nasz „wniosek o przeznaczenie wymienionych wyżej działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie został uwzględniony, W uzasadnieniu odrzucenia wniosku stwierdzono: „Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzone na obszarach 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". Według tego uzasadnienia uznano, że nasze działki mają gorszy dostęp do „do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej" niż nowo wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową tereny, na przykład te oznaczone symbolami od 23MN do 27MN, 30MN i 31MN. W stosunku do obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest to ponad 15 ha. Wymienione wyżej tereny nie będą mogły zostać zabudowane; gdyż nie będą miały faktycznego dostępu do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej, co jest niezbędnym warunkiem dla uzyskania pozwolenia na budowę. Z przeprowadzonej analizy ustaleń projektu planu dla terenów oznaczonych symbolami od 23MN do 27MN, 30MN i 31MN wynika, że podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne: droga powiatowa 3KDZ oraz drogi gminne 3KD/L i 2KD/D. Ta ostatnia stanie się faktycznie drogą publiczną	106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15	X		**Uwaga uwzględniona**

			Po jej poszerzeniu z obecnych ok. 5 m do projektowanych 10 m. W drodze tej nie ma żadnej infrastruktury technicznej i zaprojektowanie jej i wykonanie będzie możliwe dopiero Po jej poszerzeniu. Zatem tereny położone wzdłuż tej drogi: tereny 30MN, 31MN i część terenu 27MN (działka nr ew. 136) uzyskają dopiero wtedy faktyczny dostęp do infrastruktury drogowej i technicznej. W trakcie dyskusji publicznej na propozycję przekształcenia drogi 20KDW w drogę publiczną padła informacja że budżet gminy nie ma funduszy na takie cele. Należy zatem przewidywać że droga 2KD/D nie zostanie urządzona w ciągu najbliższych lat, zatem uchwalenie planu będzie dopiero pierwszym krokiem do możliwości ich zainwestowania. Obsługę w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej dla terenów 26MN i pozostałej część terenu 27MN stanowić mają projektowane drogi wewnętrzne: 20KDW i 21KDW. **Tym czasem powstanie drogi 20KDW na działkach nr ew. 130, 131/9, 132, 133/8, 135/2, 135/5 i 136 wymaga dokonania odpowiednich podziałów geodezyjnych tych wszystkich działek przez ich właścicieli. Natomiast na odcinku od ul. Mszczonowskiej do działki nr ew. 130 droga została zaprojektowana jako poszerzenie drogi wewnętrznej na działce nr ew. 106/16, będącej naszą współwłasnością. Projekt planu przewiduje poszerzenie jej między innymi z działek nr ew. 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Skoro działki te nie zostały przeznaczone pod zabudowę — ich właściciele nie będą mieli powodu do dokonania tych podziałów.** Ponadto my, współwłaściciele działki nr ew. 106/16 nie będziemy mieli powodu do udostępnienia jej dla infrastruktury drogowej i technicznej. Z powyższej analizy wynika, że droga 20KDW prawdopodobnie nie powstanie nigdy, a przynajmniej w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej. Zatem wymienione wyżej tereny nie uzyskają faktycznego dostępu do infrastruktury drogowej, a co za tym idzie do infrastruktury technicznej, czyli uzyskanie pozwoleń na budowę na tym terenie będzie bardzo utrudniona a dla znacznej części ternu niemożliwa. Uchwalenie planu w takiej formie spowoduje powstanie kolejnych „martwych" dla celów inwestycyjnych terenów, takich jak na przykład tereny 2MN, 3MN, 5MN, co stoi w sprzeczności „z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzone na obszarach najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy"; czyli nie będzie on spełniał wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie wart. 1 ust. 2 pkt 10 i ust. 4. W związku z powyższym wnioskujemy o przeznaczenie działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jako współwłaściciele działki nr ew. 106/16 deklarujemy, że po uwzględnieniu naszego wniosku przekażemy Gminie tę działkę. Spowoduje to realną możliwość powstania drogi wewnętrznej 20KDW na odcinku od ul. Mszczonowskiej do działki nr ew. 138, czyli uruchomienie dla celów budowlanych działek nr ew. 103 i 104, stanowiących część terenu 26MN. Nie mieliśmy możliwości zapoznania się (o ile zostały one wykonane) z analizami o których mowa w art. 10 ust. 5,6 i 7 ustawy o której mowa wyżej. Nie wiemy zatem czy istnieje możliwość powiększenia w planie terenów pod zabudowę mieszkaniową. Jeżeli nie ma takiej możliwości — wnioskujemy o ograniczenie terenu 26MN do działek nr ew. 103 i 104 oraz terenu 27MN do działek nr ew. 132, 133/16, 133/7, 133/8, 135/2, 135/4, 135/5 i 136. Powierzchnia naszych działek są zbliżone do powierzchni o którą zostaną				

			zmniejszone powyższe tereny. Działki o które zostały pomniejszone tereny 26MN i 27MN zostałyby przeznaczone pod zabudowę, co „nastąpi w kolejnych etapach, Po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy" (cytat z uzasadnienia odrzucenia naszego wniosku). 2 . Ponadto dokonaliśmy analizy dostępnych materiałów planistycznych. Wynika z nich, że po podjęciu uchwały o przystąpieniu do pracowania tego planu zagospodarowania przestrzennego w 2010 roku zostały złożone do niego dwa wnioski. Jeden dotyczył przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr ew. 106/3. I akurat ta działka nie została w projekcie planu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, mimo że na działce tej zostało wydane w 1994 r. pozwolenie na budowę. Budowa ta nie zaistniała z powodu braku dostępu do infrastruktury technicznej.				
9.	08.02.2024		Dotyczy działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15 oraz ich okolicy. Zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 20-12-2023 r. my, właściciele powyższych działek, wnosimy ponownie o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,, oznaczonych symbolem MN. Zarządzeniem Wójta Gminy żabia Wola Nr 81/2023 nasz „wniosek o przeznaczenie wymienionych wyżej działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie został uwzględniony, W uzasadnieniu odrzucenia wniosku stwierdzono: „Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzone na obszarach 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". Według tego uzasadnienia uznano, że nasze działki mają gorszy dostęp do „do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej" niż nowo wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową tereny, na przykład te oznaczone symbolami od 23MN do 27MN, 30MN i 31MN. W stosunku do obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest to ponad 15 ha. Wymienione wyżej tereny nie będą mogły zostać zabudowane; gdyż nie będą miały faktycznego dostępu do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej, co jest niezbędnym warunkiem dla uzyskania pozwolenia na budowę. Z przeprowadzonej analizy ustaleń projektu planu dla terenów oznaczonych symbolami od 23MN do 27MN, 30MN i 31MN wynika, że podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne: droga powiatowa 3KDZ oraz drogi gminne 3KD/L i 2KD/D. Ta ostatnia stanie się faktycznie drogą publiczną Po jej poszerzeniu z obecnych ok. 5 m do projektowanych 10 m. W drodze tej nie ma żadnej infrastruktury technicznej i zaprojektowanie jej i wykonanie będzie możliwe dopiero Po jej poszerzeniu. Zatem tereny położone wzdłuż tej drogi: tereny 30MN, 31MN i część terenu 27MN (działka nr ew. 136) uzyskają dopiero wtedy faktyczny dostęp do infrastruktury drogowej i technicznej. W trakcie dyskusji publicznej na propozycję przekształcenia drogi 20KDW w drogę publiczną padła	106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15	X		**Uwaga uwzględniona**

			informacja że budżet gminy nie ma funduszy na takie cele. Należy zatem przewidywać że droga 2KD/D nie zostanie urządzona w ciągu najbliższych lat, zatem uchwalenie planu będzie dopiero pierwszym krokiem do możliwości ich zainwestowania. Obsługę w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej dla terenów 26MN i pozostałej część terenu 27MN stanowić mają projektowane drogi wewnętrzne: 20KDW i 21KDW. **Tym czasem powstanie drogi 20KDW na działkach nr ew. 130, 131/9, 132, 133/8, 135/2, 135/5 i 136 wymaga dokonania odpowiednich podziałów geodezyjnych tych wszystkich działek przez ich właścicieli. Natomiast na odcinku od ul. Mszczonowskiej do działki nr ew. 130 droga została zaprojektowana jako poszerzenie drogi wewnętrznej na działce nr ew. 106/16, będącej naszą współwłasnością. Projekt planu przewiduje poszerzenie jej między innymi z działek nr ew. 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Skoro działki te nie zostały przeznaczone pod zabudowę — ich właściciele nie będą mieli powodu do dokonania tych podziałów.** Ponadto my, współwłaściciele działki nr ew. 106/16 nie będziemy mieli powodu do udostępnienia jej dla infrastruktury drogowej i technicznej. Z powyższej analizy wynika, że droga 20KDW prawdopodobnie nie powstanie nigdy, a przynajmniej w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej. Zatem wymienione wyżej tereny nie uzyskają faktycznego dostępu do infrastruktury drogowej, a co za tym idzie do infrastruktury technicznej, czyli uzyskanie pozwoleń na budowę na tym terenie będzie bardzo utrudniona a dla znacznej części ternu niemożliwa. Uchwalenie planu w takiej formie spowoduje powstanie kolejnych „martwych" dla celów inwestycyjnych terenów, takich jak na przykład tereny 2MN, 3MN, 5MN, co stoi w sprzeczności „z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzone na obszarach najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy"; czyli nie będzie on spełniał wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie wart. 1 ust. 2 pkt 10 i ust. 4. W związku z powyższym wnioskujemy o przeznaczenie działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jako współwłaściciele działki nr ew. 106/16 deklarujemy, że po uwzględnieniu naszego wniosku przekażemy Gminie tę działkę. Spowoduje to realną możliwość powstania drogi wewnętrznej 20KDW na odcinku od ul. Mszczonowskiej do działki nr ew. 138, czyli uruchomienie dla celów budowlanych działek nr ew. 103 i 104, stanowiących część terenu 26MN. Nie mieliśmy możliwości zapoznania się (o ile zostały one wykonane) z analizami o których mowa w art. 10 ust. 5,6 i 7 ustawy o której mowa wyżej. Nie wiemy zatem czy istnieje możliwość powiększenia w planie terenów pod zabudowę mieszkaniową. Jeżeli nie ma takiej możliwości — wnioskujemy o ograniczenie terenu 26MN do działek nr ew. 103 i 104 oraz terenu 27MN do działek nr ew. 132, 133/16, 133/7, 133/8, 135/2, 135/4, 135/5 i 136. Powierzchnia naszych działek są zbliżone do powierzchni o którą zostaną zmniejszone powyższe tereny. Działki o które zostały pomniejszone tereny 26MN i 27MN zostałyby przeznaczone pod zabudowę, co „nastąpi w kolejnych etapach, Po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy" (cytat z uzasadnienia odrzucenia naszego wniosku). 2 . Ponadto dokonaliśmy analizy dostępnych materiałów planistycznych.				

			Wynika z nich, że po podjęciu uchwały o przystąpieniu do pracowania tego planu zagospodarowania przestrzennego w 2010 roku zostały złożone do niego dwa wnioski. Jeden dotyczył przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr ew. 106/3. I akurat ta działka nie została w projekcie planu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, mimo że na działce tej zostało wydane w 1994 r. pozwolenie na budowę. Budowa ta nie zaistniała z powodu braku dostępu do infrastruktury technicznej.				
10.	08.02.2024		Dotyczy działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15 oraz ich okolicy. Zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 20-12-2023 r. my, właściciele powyższych działek, wnosimy ponownie o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,, oznaczonych symbolem MN. Zarządzeniem Wójta Gminy żabia Wola Nr 81/2023 nasz „wniosek o przeznaczenie wymienionych wyżej działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie został uwzględniony, W uzasadnieniu odrzucenia wniosku stwierdzono: „Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzone na obszarach 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" Według tego uzasadnienia uznano, że nasze działki mają gorszy dostęp do „do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej" niż nowo wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową tereny, na przykład te oznaczone symbolami od 23MN do 27MN, 30MN i 31MN. W stosunku do obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest to ponad 15 ha. Wymienione wyżej tereny nie będą mogły zostać zabudowane; gdyż nie będą miały faktycznego dostępu do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej, co jest niezbędnym warunkiem dla uzyskania pozwolenia na budowę. Z przeprowadzonej analizy ustaleń projektu planu dla terenów oznaczonych symbolami od 23MN do 27MN, 30MN i 31MN wynika, że podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne: droga powiatowa 3KDZ oraz drogi gminne 3KD/L i 2KD/D. Ta ostatnia stanie się faktycznie drogą publiczną Po jej poszerzeniu z obecnych ok. 5 m do projektowanych 10 m. W drodze tej nie ma żadnej infrastruktury technicznej i zaprojektowanie jej i wykonanie będzie możliwe dopiero po jej poszerzeniu. Zatem tereny położone wzdłuż tej drogi: tereny 30MN, 31MN i część terenu 27MN (działka nr ew. 136) uzyskają dopiero wtedy faktyczny dostęp do infrastruktury drogowej i technicznej. W trakcie dyskusji publicznej na propozycję przekształcenia drogi 20KDW w drogę publiczną padła informacja że budżet gminy nie ma funduszy na takie cele. Należy zatem przewidywać że droga 2KD/D nie zostanie urządzona w ciągu najbliższych lat, zatem uchwalenie planu będzie dopiero pierwszym krokiem do możliwości ich zainwestowania. Obsługę w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej dla	106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15	X		**Uwaga uwzględniona**

			terenów 26MN i pozostałej część terenu 27MN stanowić mają projektowane drogi wewnętrzne: 20KDW i 21KDW. **Tym czasem powstanie drogi 20KDW na działkach nr ew. 130, 131/9, 132, 133/8, 135/2, 135/5 i 136 wymaga dokonania odpowiednich podziałów geodezyjnych tych wszystkich działek przez ich właścicieli. Natomiast na odcinku od ul. Mszczonowskiej do działki nr ew. 130 droga została zaprojektowana jako poszerzenie drogi wewnętrznej na działce nr ew. 106/16, będącej naszą współwłasnością. Projekt planu przewiduje poszerzenie jej między innymi z działek nr ew. 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Skoro działki te nie zostały przeznaczone pod zabudowę — ich właściciele nie będą mieli powodu do dokonania tych podziałów.** Ponadto my, współwłaściciele działki nr ew. 106/16 nie będziemy mieli powodu do udostępnienia jej dla infrastruktury drogowej i technicznej. Z powyższej analizy wynika, że droga 20KDW prawdopodobnie nie powstanie nigdy, a przynajmniej w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej. Zatem wymienione wyżej tereny nie uzyskają faktycznego dostępu do infrastruktury drogowej, a co za tym idzie do infrastruktury technicznej, czyli uzyskanie pozwoleń na budowę na tym terenie będzie bardzo utrudniona a dla znacznej części ternu niemożliwa. Uchwalenie planu w takiej formie spowoduje powstanie kolejnych „martwych" dla celów inwestycyjnych terenów, takich jak na przykład tereny 2MN, 3MN, 5MN, co stoi w sprzeczności „z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzone na obszarach najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy"; czyli nie będzie on spełniał wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie wart. 1 ust. 2 pkt 10 i ust. 4. W związku z powyższym wnioskujemy o przeznaczenie działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jako współwłaściciele działki nr ew. 106/16 deklarujemy, że po uwzględnieniu naszego wniosku przekażemy Gminie tę działkę. Spowoduje to realną możliwość powstania drogi wewnętrznej 20KDW na odcinku od ul. Mszczonowskiej do działki nr ew. 138, czyli uruchomienie dla celów budowlanych działek nr ew. 103 i 104, stanowiących część terenu 26MN. Nie mieliśmy możliwości zapoznania się (o ile zostały one wykonane) z analizami o których mowa w art. 10 ust. 5,6 i 7 ustawy o której mowa wyżej. Nie wiemy zatem czy istnieje możliwość powiększenia w planie terenów pod zabudowę mieszkaniową. Jeżeli nie ma takiej możliwości — wnioskujemy o ograniczenie terenu 26MN do działek nr ew. 103 i 104 oraz terenu 27MN do działek nr ew. 132, 133/16, 133/7, 133/8, 135/2, 135/4, 135/5 i 136. Powierzchnia naszych działek są zbliżone do powierzchni o którą zostaną zmniejszone powyższe tereny. Działki o które zostały pomniejszone tereny 26MN i 27MN zostałyby przeznaczone pod zabudowę, co „nastąpi w kolejnych etapach, Po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy" (cytat z uzasadnienia odrzucenia naszego wniosku). 2 . Ponadto dokonaliśmy analizy dostępnych materiałów planistycznych. Wynika z nich, że po podjęciu uchwały o przystąpieniu do pracowania tego planu zagospodarowania przestrzennego w 2010 roku zostały złożone do niego dwa wnioski. Jeden dotyczył przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr ew. 106/3. I akurat ta działka nie została w projekcie planu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, mimo że na działce tej zostało wydane w 1994 r. pozwolenie na				

			budowę. Budowa ta nie zaistniała z powodu braku dostępu do infrastruktury technicznej.				
11.	06.02.2024		Dotyczy działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15 oraz ich okolicy. Zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 20-12-2023 r. my, właściciele powyższych działek, wnosimy ponownie o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,, oznaczonych symbolem MN. Zarządzeniem Wójta Gminy żabia Wola Nr 81/2023 nasz „wniosek o przeznaczenie wymienionych wyżej działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie został uwzględniony, W uzasadnieniu odrzucenia wniosku stwierdzono: „Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzone na obszarach 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" Według tego uzasadnienia uznano, że nasze działki mają gorszy dostęp do „do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej" niż nowo wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową tereny, na przykład te oznaczone symbolami od 23MN do 27MN, 30MN i 31MN. W stosunku do obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest to ponad 15 ha. Wymienione wyżej tereny nie będą mogły zostać zabudowane; gdyż nie będą miały faktycznego dostępu do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej, co jest niezbędnym warunkiem dla uzyskania pozwolenia na budowę. Z przeprowadzonej analizy ustaleń projektu planu dla terenów oznaczonych symbolami od 23MN do 27MN, 30MN i 31MN wynika, że podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne: droga powiatowa 3KDZ oraz drogi gminne 3KD/L i 2KD/D. Ta ostatnia stanie się faktycznie drogą publiczną Po jej poszerzeniu z obecnych ok. 5 m do projektowanych 10 m. W drodze tej nie ma żadnej infrastruktury technicznej i zaprojektowanie jej i wykonanie będzie możliwe dopiero Po jej poszerzeniu. Zatem tereny położone wzdłuż tej drogi: tereny 30MN, 31MN i część terenu 27MN (działka nr ew. 136) uzyskają dopiero wtedy faktyczny dostęp do infrastruktury drogowej i technicznej. W trakcie dyskusji publicznej na propozycję przekształcenia drogi 20KDW w drogę publiczną padła informacja że budżet gminy nie ma funduszy na takie cele. Należy zatem przewidywać że droga 2KD/D nie zostanie urządzona w ciągu najbliższych lat, zatem uchwalenie planu będzie dopiero pierwszym krokiem do możliwości ich zainwestowania. Obsługę w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej dla terenów 26MN i pozostałej część terenu 27MN stanowić mają projektowane drogi wewnętrzne: 20KDW i 21KDW. **Tym czasem powstanie drogi 20KDW na działkach nr ew. 130, 131/9, 132, 133/8, 135/2, 135/5 i 136 wymaga dokonania odpowiednich podziałów geodezyjnych tych wszystkich działek przez ich właścicieli. Natomiast na odcinku od ul.**	106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15	X		**Uwaga uwzględniona**

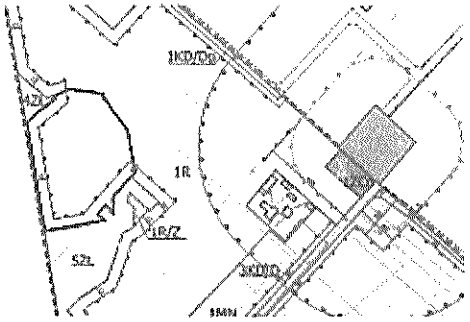
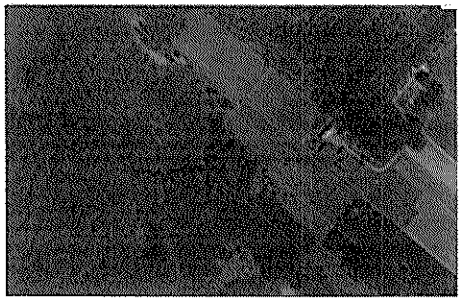
			Mszczonowskiej do działki nr ew. 130 droga została zaprojektowana jako poszerzenie drogi wewnętrznej na działce nr ew. 106/16, będącej naszą współwłasnością. Projekt planu przewiduje poszerzenie jej między innymi z działek nr ew. 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Skoro działki te nie zostały przeznaczone pod zabudowę — ich właściciele nie będą mieli powodu do dokonania tych podziałów. Ponadto my, współwłaściciele działki nr ew. 106/16 nie będziemy mieli powodu do udostępnienia jej dla infrastruktury drogowej i technicznej. Z powyższej analizy wynika, że droga 20KDW prawdopodobnie nie powstanie nigdy, a przynajmniej w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej. Zatem wymienione wyżej tereny nie uzyskają faktycznego dostępu do infrastruktury drogowej, a co za tym idzie do infrastruktury technicznej, czyli uzyskanie pozwoleń na budowę na tym terenie będzie bardzo utrudniona a dla znacznej części ternu niemożliwa. Uchwalenie planu w takiej formie spowoduje powstanie kolejnych „martwych" dla celów inwestycyjnych terenów, takich jak na przykład tereny 2MN, 3MN, 5MN, co stoi w sprzeczności „z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzone na obszarach najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy"; czyli nie będzie on spełniał wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie wart. 1 ust. 2 pkt 10 i ust. 4. W związku z powyższym wnioskujemy o przeznaczenie działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jako współwłaściciele działki nr ew. 106/16 deklarujemy, że po uwzględnieniu naszego wniosku przekażemy Gminie tę działkę. Spowoduje to realną możliwość powstania drogi wewnętrznej 20KDW na odcinku od ul. Mszczonowskiej do działki nr ew. 138, czyli uruchomienie dla celów budowlanych działek nr ew. 103 i 104, stanowiących część terenu 26MN. Nie mieliśmy możliwości zapoznania się (o ile zostały one wykonane) z analizami o których mowa w art. 10 ust. 5,6 i 7 ustawy o której mowa wyżej. Nie wiemy zatem czy istnieje możliwość powiększenia w planie terenów pod zabudowę mieszkaniową. Jeżeli nie ma takiej możliwości — wnioskujemy o ograniczenie terenu 26MN do działek nr ew. 103 i 104 oraz terenu 27MN do działek nr ew. 132, 133/16, 133/7, 133/8, 135/2, 135/4, 135/5 i 136. Powierzchnia naszych działek są zbliżone do powierzchni o którą zostaną zmniejszone powyższe tereny. Działki o które zostały pomniejszone tereny 26MN i 27MN zostałyby przeznaczone pod zabudowę, co „nastąpi w kolejnych etapach, Po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy" (cytat z uzasadnienia odrzucenia naszego wniosku). 2 . Ponadto dokonaliśmy analizy dostępnych materiałów planistycznych. Wynika z nich, że po podjęciu uchwały o przystąpieniu do pracowania tego planu zagospodarowania przestrzennego w 2010 roku zostały złożone do niego dwa wnioski. Jeden dotyczył przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr ew. 106/3. I akurat ta działka nie została w projekcie planu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, mimo że na działce tej zostało wydane w 1994 r. pozwolenie na budowę. Budowa ta nie zaistniała z powodu braku dostępu do infrastruktury technicznej.				
12.	12.02.2024		Dotyczy działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15 oraz ich okolicy.	106/2, 106/3, 106/4,	X		**Uwaga uwzględniona**

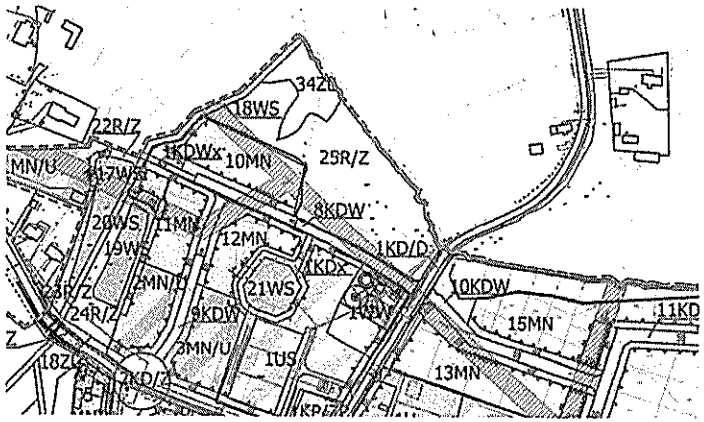
			Zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 20-12-2023 r. my, właściciele powyższych działek, wnosimy ponownie o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,, oznaczonych symbolem MN. Zarządzeniem Wójta Gminy żabia Wola Nr 81/2023 nasz „wniosek o przeznaczenie wymienionych wyżej działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie został uwzględniony, W uzasadnieniu odrzucenia wniosku stwierdzono: „Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzone na obszarach 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" Według tego uzasadnienia uznano, że nasze działki mają gorszy dostęp do „do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej" niż nowo wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową tereny, na przykład te oznaczone symbolami od 23MN do 27MN, 30MN i 31MN. W stosunku do obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest to ponad 15 ha. Wymienione wyżej tereny nie będą mogły zostać zabudowane; gdyż nie będą miały faktycznego dostępu do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej, co jest niezbędnym warunkiem dla uzyskania pozwolenia na budowę. Z przeprowadzonej analizy ustaleń projektu planu dla terenów oznaczonych symbolami od 23MN do 27MN, 30MN i 31MN wynika, że podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne: droga powiatowa 3KDZ oraz drogi gminne 3KD/L i 2KD/D. Ta ostatnia stanie się faktycznie drogą publiczną Po jej poszerzeniu z obecnych ok. 5 m do projektowanych 10 m. W drodze tej nie ma żadnej infrastruktury technicznej i zaprojektowanie jej i wykonanie będzie możliwe dopiero P o jej poszerzeniu. Zatem tereny położone wzdłuż tej drogi: tereny 30MN, 31MN i część terenu 27MN (działka nr ew. 136) uzyskają dopiero wtedy faktyczny dostęp do infrastruktury drogowej i technicznej. W trakcie dyskusji publicznej na propozycję przekształcenia drogi 20KDW w drogę publiczną padła informacja że budżet gminy nie ma funduszy na takie cele. Należy zatem przewidywać że droga 2KD/D nie zostanie urządzona w ciągu najbliższych lat, zatem uchwalenie planu będzie dopiero pierwszym krokiem do możliwości ich zainwestowania. Obsługę w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej dla terenów 26MN i pozostałej część terenu 27MN stanowić mają projektowane drogi wewnętrzne: 20KDW i 21KDW. **Tym czasem powstanie drogi 20KDW na działkach nr ew. 130, 131/9, 132, 133/8, 135/2, 135/5 i 136 wymaga dokonania odpowiednich podziałów geodezyjnych tych wszystkich działek przez ich właścicieli. Natomiast na odcinku od ul. Mszczonowskiej do działki nr ew. 130 droga została zaprojektowana jako poszerzenie drogi wewnętrznej na działce nr ew. 106/16, będącej naszą współwłasnością. Projekt planu przewiduje poszerzenie jej między innymi z działek nr ew. 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Skoro działki te nie zostały**	106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15			

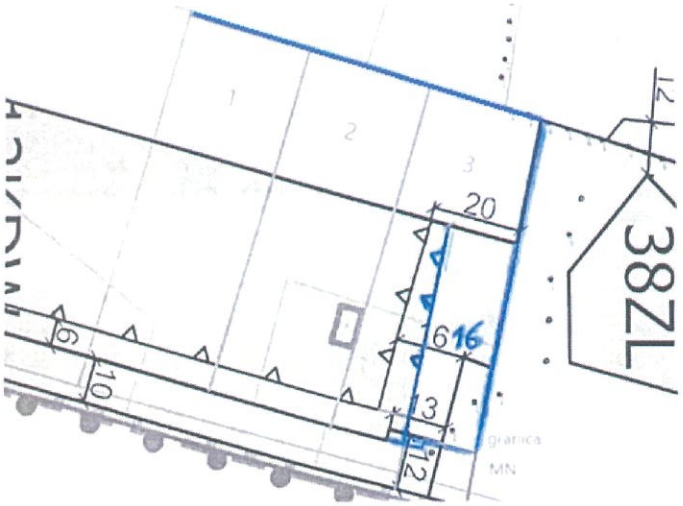
			przeznaczone pod zabudowę — ich właściciele nie będą mieli powodu do dokonania tych podziałów. Ponadto my, współwłaściciele działki nr ew. 106/16 nie będziemy mieli powodu do udostępnienia jej dla infrastruktury drogowej i technicznej. Z powyższej analizy wynika, że droga 20KDW prawdopodobnie nie powstanie nigdy, a przynajmniej w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej. Zatem wymienione wyżej tereny nie uzyskają faktycznego dostępu do infrastruktury drogowej, a co za tym idzie do infrastruktury technicznej, czyli uzyskanie pozwoleń na budowę na tym terenie będzie bardzo utrudniona a dla znacznej części ternu niemożliwa. Uchwalenie planu w takiej formie spowoduje powstanie kolejnych „martwych" dla celów inwestycyjnych terenów, takich jak na przykład tereny 2MN, 3MN, 5MN, co stoi w sprzeczności „z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzone na obszarach najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy"; czyli nie będzie on spełniał wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie wart. 1 ust. 2 pkt 10 i ust. 4. W związku z powyższym wnioskujemy o przeznaczenie działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jako współwłaściciele działki nr ew. 106/16 deklarujemy, że po uwzględnieniu naszego wniosku przekażemy Gminie tę działkę. Spowoduje to realną możliwość powstania drogi wewnętrznej 20KDW na odcinku od ul. Mszczonowskiej do działki nr ew. 138, czyli uruchomienie dla celów budowlanych działek nr ew. 103 i 104, stanowiących część terenu 26MN. Nie mieliśmy możliwości zapoznania się (o ile zostały one wykonane) z analizami o których mowa w art. 10 ust. 5,6 i 7 ustawy o której mowa wyżej. Nie wiemy zatem czy istnieje możliwość powiększenia w planie terenów pod zabudowę mieszkaniową. Jeżeli nie ma takiej możliwości — wnioskujemy o ograniczenie terenu 26MN do działek nr ew. 103 i 104 oraz terenu 27MN do działek nr ew. 132, 133/16, 133/7, 133/8, 135/2, 135/4, 135/5 i 136. Powierzchnia naszych działek są zbliżone do powierzchni o którą zostaną zmniejszone powyższe tereny. Działki o które zostały pomniejszone tereny 26MN i 27MN zostałyby przeznaczone pod zabudowę, co „nastąpi w kolejnych etapach, Po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy" (cytat z uzasadnienia odrzucenia naszego wniosku). 2 . Ponadto dokonaliśmy analizy dostępnych materiałów planistycznych. Wynika z nich, że po podjęciu uchwały o przystąpieniu do pracowania tego planu zagospodarowania przestrzennego w 2010 roku zostały złożone do niego dwa wnioski. Jeden dotyczył przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr ew. 106/3. I akurat ta działka nie została w projekcie planu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, mimo że na działce tej zostało wydane w 1994 r. pozwolenie na budowę. Budowa ta nie zaistniała z powodu braku dostępu do infrastruktury technicznej.				
13.	09.02.2024		Dotyczy działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15 oraz ich okolicy. Zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 20-12-2023 r. my, właściciele powyższych działek, wnosimy ponownie o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z terenów rolnych oznaczonych	106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13,	X		**Uwaga uwzględniona**

			symbolem 10R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,, oznaczonych symbolem MN. Zarządzeniem Wójta Gminy żabia Wola Nr 81/2023 nasz „wniosek o przeznaczenie wymienionych wyżej działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie został uwzględniony, W uzasadnieniu odrzucenia wniosku stwierdzono: „Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzone na obszarach 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" Według tego uzasadnienia uznano, że nasze działki mają gorszy dostęp do „do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej" niż nowo wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową tereny, na przykład te oznaczone symbolami od 23MN do 27MN, 30MN i 31MN. W stosunku do obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest to ponad 15 ha. Wymienione wyżej tereny nie będą mogły zostać zabudowane; gdyż nie będą miały faktycznego dostępu do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej, co jest niezbędnym warunkiem dla uzyskania pozwolenia na budowę. Z przeprowadzonej analizy ustaleń projektu planu dla terenów oznaczonych symbolami od 23MN do 27MN, 30MN i 31MN wynika, że podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne: droga powiatowa 3KDZ oraz drogi gminne 3KD/L i 2KD/D. Ta ostatnia stanie się faktycznie drogą publiczną Po jej poszerzeniu z obecnych ok. 5 m do projektowanych 10 m. W drodze tej nie ma żadnej infrastruktury technicznej i zaprojektowanie jej i wykonanie będzie możliwe dopiero po jej poszerzeniu. Zatem tereny położone wzdłuż tej drogi: tereny 30MN, 31MN i część terenu 27MN (działka nr ew. 136) uzyskają dopiero wtedy faktyczny dostęp do infrastruktury drogowej i technicznej. W trakcie dyskusji publicznej na propozycję przekształcenia drogi 20KDW w drogę publiczną padła informacja że budżet gminy nie ma funduszy na takie cele. Należy zatem przewidywać że droga 2KD/D nie zostanie urządzona w ciągu najbliższych lat, zatem uchwalenie planu będzie dopiero pierwszym krokiem do możliwości ich zainwestowania. Obsługę w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej dla terenów 26MN i pozostałej część terenu 27MN stanowić mają projektowane drogi wewnętrzne: 20KDW i 21KDW. **Tymczasem powstanie drogi 20KDW na działkach nr ew. 130, 131/9, 132, 133/8, 135/2, 135/5 i 136 wymaga dokonania odpowiednich podziałów geodezyjnych tych wszystkich działek przez ich właścicieli. Natomiast na odcinku od ul. Mszczonowskiej do działki nr ew. 130 droga została zaprojektowana jako poszerzenie drogi wewnętrznej na działce nr ew. 106/16, będącej naszą współwłasnością. Projekt planu przewiduje poszerzenie jej między innymi z działek nr ew. 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15. Skoro działki te nie zostały przeznaczone pod zabudowę — ich właściciele nie będą mieli powodu do dokonania tych podziałów.** Ponadto my, współwłaściciele działki nr ew. 106/16 nie będziemy mieli powodu do udostępnienia jej dla infrastruktury drogowej i technicznej.	106/14 i 106/15			

			Z powyższej analizy wynika, że droga 20KDW prawdopodobnie nie powstanie nigdy, a przynajmniej w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej. Zatem wymienione wyżej tereny nie uzyskają faktycznego dostępu do infrastruktury drogowej, a co za tym idzie do infrastruktury technicznej, czyli uzyskanie pozwoleń na budowę na tym terenie będzie bardzo utrudniona a dla znacznej części ternu niemożliwa. Uchwalenie planu w takiej formie spowoduje powstanie kolejnych „martwych" dla celów inwestycyjnych terenów, takich jak na przykład tereny 2MN, 3MN, 5MN, co stoi w sprzeczności „z zasadami zrównoważonego rozwoju nowe tereny budowlane w pierwszej kolejności winny być wprowadzone na obszarach najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy"; czyli nie będzie on spełniał wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie wart. 1 ust. 2 pkt 10 i ust. 4. W związku z powyższym wnioskujemy o przeznaczenie działek nr ew. 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/12, 106/13, 106/14 i 106/15 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jako współwłaściciele działki nr ew. 106/16 deklarujemy, że po uwzględnieniu naszego wniosku przekażemy Gminie tę działkę. Spowoduje to realną możliwość powstania drogi wewnętrznej 20KDW na odcinku od ul. Mszczonowskiej do działki nr ew. 138, czyli uruchomienie dla celów budowlanych działek nr ew. 103 i 104, stanowiących część terenu 26MN. Nie mieliśmy możliwości zapoznania się (o ile zostały one wykonane) z analizami o których mowa w art. 10 ust. 5,6 i 7 ustawy o której mowa wyżej. Nie wiemy zatem czy istnieje możliwość powiększenia w planie terenów pod zabudowę mieszkaniową. Jeżeli nie ma takiej możliwości — wnioskujemy o ograniczenie terenu 26MN do działek nr ew. 103 i 104 oraz terenu 27MN do działek nr ew. 132, 133/16, 133/7, 133/8, 135/2, 135/4, 135/5 i 136. Powierzchnia naszych działek są zbliżone do powierzchni o którą zostaną zmniejszone powyższe tereny. Działki o które zostały pomniejszone tereny 26MN i 27MN zostałyby przeznaczone pod zabudowę, co „nastąpi w kolejnych etapach, Po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na te cele zabudowy" (cytat z uzasadnienia odrzucenia naszego wniosku). 2 . Ponadto dokonaliśmy analizy dostępnych materiałów planistycznych. Wynika z nich, że po podjęciu uchwały o przystąpieniu do pracowania tego planu zagospodarowania przestrzennego w 2010 roku zostały złożone do niego dwa wnioski. Jeden dotyczył przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr ew. 106/3. I akurat ta działka nie została w projekcie planu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, mimo że na działce tej zostało wydane w 1994 r. pozwolenie na budowę. Budowa ta nie zaistniała z powodu braku dostępu do infrastruktury technicznej.				
14.	08.02.2024		Proszę **o rozszerzenie w planie zagospodarowania na działce 140506_2.0001.63/3, na grunty budowane w północnej części działki obecnie ekologiczne**	63/3	X		**<u>Uwaga uwzględniona</u>** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zostanie wprowadzona z zachowaniem od strony zachodniej strefy ekologicznej wzdłuż cieku wodnego, przy uwzględnieniu wymaganej przepisami odrębnymi 12-metrowej nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu.
			Proszę o **rezygnację z ciągu pieszego o symbolu 1KDx przy stawie**.		X		**<u>Uwaga uwzględniona</u>** Ciąg pieszo-jezdny zostanie przeniesiony na dz. nr ew. 64/3

15.	09.02.2024		Szanowny Panie Wójcie, jako mieszkaniec Gminy żabia Wola, pozwolę sobie na zgłoszenie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowość Bartoszówka. 1. Teren działek ewidencyjnych 140506_2.0001 .3/3, 140506_2.0001 .4/1, 1405062.0001.6. **Proponuję zamianę obszaru zaznaczonego czerwonym okręgiem z R na R/Z.** Powodem dla którego postuluje o taką zamianę jest charakterystyka zaznaczonego terenu. Jest to teren wybitnie podmokły przez większą część roku, dodatkowo częściowo obniżony względem otaczającego terenu. Z dużą dozą prawdopodobieństwa można stwierdzić że jest to obszar powoli poddającego się sukcesji torfowiska przejściowego, ważnego miejsca w retencjonowaniu wody opadowej i przeciwdziałaniu suszy. Występuje na tym obszarze kilka rzadkich dla obszaru Gminy gatunków roślin.  Rys. 1. Zamiana zaznaczonego fragmentu z R na R/Z  Zdj. 1. Id działek ewidencyjnych: 140506_2.0001.3/3 ; 140506_2.0001.4/1 ; 140506_2.0001.6	4/1	X		**Uwaga uwzględniona**
			2. Teren działek ewidencyjnych 1405062.0001.63/3, 1405062.0001.64/3. **Proponuję zamiany obszaru oznaczonego jako 10MN (całość) oraz część obszaru 11 MN od strony cieku wodnego zamienić na R/Z.** Proponowana zamiana ma na celu stworzenie strefy buforowej między rzeką a obszarem gdzie projektowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Taki bufor pełniłby funkcję ochronną dla płynącej rzeki oraz zapewnił by namiastkę korytarza ekologicznego dla migracji miejscowej fauny.	63/3		X	**Uwaga uwzględniona w części** poprzez wprowadzenie strefy buforowej wolnej od zabudowy od strony cieku wodnego **Uwaga nieuwzględniona** w pozostałej części

			Wnioskuję także o **zmianę kwalifikacji dla obszaru oznaczonego jako 8KDW na KDWx.** Taka zamiana rzutuje na zmniejszenie potencjalnego ruchu pojazdów silnikowych co pozytywnie wpływa na bezpieczeństwo i spokój ludzi oraz zwierząt.  Rys. 2. Zamiana obszaru oznaczonego jako 10MN (całość) oraz część obszaru 11MN od strony cieku wodnego na R/Z oraz zamiana obszaru oznaczonego jako 8KDW na KDWx. Zdj. 2. ID działek ewidencyjnych: **140506_2.0001.63/3 ; 140506_2.0001.64/3**	63/3 i 64/3		X X	**<u>Uwaga nieuwzględniona</u>** Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie komunikacyjne w postaci drogi 8KDW oraz 9KDW jest optymalne ze względu na możliwość skomunikowania powstającego kwartału zabudowy z układem dróg publicznych (ul. Strażacka i ul. Okrężna), bez konieczności stosowania dróg „ślepych", co jest spójne z polityką gminy.
16.	02.02.2024		Aktualny projekt planu zagospodarowania przestrzennego zakłada przeznaczenie budowlane jedynie części szerokości działek 79/11 oraz 79/12, a na pozostałym obszarze pozostawia grunt rolny. Powoduje to w konsekwencji konieczność podziału terenu w przyszłości na wąskie działki o problematycznych proporcjach dla przyszłej zabudowy. Uniemożliwia także zakładane przeze mnie wydzielenie na posiadanej działce 79/11 trzech działek budowlanych.	79/11			

			Wnioskuję o zmiany w planie mające na celu uregulowanie sytuacji działki nr 79/11w nowym planie. Proponowane przeze mnie zmiany mają na celu wzajemną korzyść dla wszystkich stron: Gminy, mnie jako właściciela działek 80 i 79/11 oraz właściciela działki 79/12, przez której granice częściowo przebiega komunikacja. Gmina otrzyma większe dochody z tytułu większego podatku z powierzchni budowlanej z obu działek, a nie zmieni to zamierzeń ładu przestrzennego planowanego przez Gminę dla rejonu ul. Borówkowej / Leśnego Echa. **W szczególności uprzejmie proszę o:** **1. rozszerzenie obszaru określanego jako budowlany do całej szerokości działki nr 79/11 z jednoczesnym powiększeniem minimalnego normatywu dla zabudowy z 12 arów (1200 m2) do 15 arów (1500 m2).**		X		**Uwaga uwzględniona** Zabudowa mieszkaniowa zostanie wprowadzona zgodnie z treścią uwagi, przy przyjęciu parametru nowo wydzielanej działki na poziomie 1500m^2.
			2. wyrównanie granicy obszaru MN do najdalszej linii wyznaczonej na obecnym projekcie planu oraz (zgodnie z obecnym planem) ustanowienie linii zabudowy w odległości 16m od tej linii, co zabezpieczy możliwość zabudowy na terenie aktualnych ruin budynku, umożliwi przyszły przebieg komunikacji i uprości granice strefy zabudowy. Szczegóły naszkicowane poniżej:  Swoją prośbę uzasadniam następująco: 1. Proponowany podział zapewni spójność z aktualnie wytyczoną linią zabudowy MN na działkach przy ul Strażackiej. . 2. Proponowany podział jest zgodny z dotychczasowym studium zagospodarowania terenu, które było podstawą dokonanych przeze mnie znaczących inwestycji: zakupu działki dojazdowej nr 80, udrożenianie przejazdu, zbudowania przyłącza energetycznego. 3. Rozszerzenie obszaru budowlanego z jednoczesnym powiększeniem normatywu dla terenu objętego działkami 79/11 oraz 79/12 pozwoli na realizację zamierzeń		X		**Uwaga uwzględniona** Zasięg zabudowy mieszkaniowej zostanie skorygowany zgodnie z treścią uwagi z zachowaniem rezerwy terenu pod komunikację

			planu zagospodarowania przestrzennego zakładającego zabudowę „w jednym rzędzie" tylko wzdłuż nowej ulicy pod lasem — czyli jeden dom dla jednej działki wyznaczonej wszerz istniejącej działki, a jednocześnie pozwoli na wyodrębnienie z działki nr 79/11 trzech działek budowlanych zgodnych z normatywem. Pozwala to też na zbudowanie jednolitej struktury terenu będącego przedłużeniem pasa działek od ul. Strażackiej, pozwala na zwiększenie dochodów dla Gminy (z całości areału działek a nie tylko z części) „ a właścicielom ułatwia rozliczanie z Gminą oraz prostsze zarządzanie terenem działki. 4. Proporcje działek w wyniku zabudowy umożliwią harmonijny ład przestrzenny na terenie obu dziatek: 79/11 i 79/12 po ewentualnych podziałach. 5. Z uwagi na sąsiedztwo wysokich drzew w rezerwacie konieczne jest umiejscowienie przyszłych budynków w bezpiecznej odległości od linii lasu co ułatwi poszerzenie obszaru MN. Propozycja wypracowana została wspólnie z sąsiadem - Marcinem Grudniem — właścicielem działki 79/12, w naszej opinii rozszerzenie obszaru zabudowy do całości szerokości naszych działek z jednoczesnym powiększeniem wymaganego normatywu i zmniejszeniem intensywności zabudowy zabezpiecza zamierzenia planu oraz pomaga właścicielom działek z realizacji inwestycji na ich terenie. Korzyści są obustronne. Uprzejmie proszę o wzięcie pod uwagę naszych wniosków i zastosowanie go w uchwalanym planie zagospodarowania przestrzennego.				
17.	07.02.2024		 Mój teren składający się z działek 76, 77, 78 jest w obowiązującym MPZP objęty obszarami R2 oraz RE zgodnie z wyrysem wydanym 25.08.2020: Na obszarze R2 wg obowiązującego MPZP dopuszczona jest zabudowa siedliskowa. Ostatnia wersja studium przewiduje na większości obszaru teren rolny zabudowę siedliskową: Kierując się dotychczasowym planem oraz studium podjąłem decyzję o nabyciu nieruchomości, która została przygotowana pod cele mieszkaniowo rolne. Na działce	76, 77, 78			

			zostały wykonane prace polegające m.in. na wyczyszczeniu terenu, udrożnieniu dojazdu, usprawnieniu rowów melioracyjnych oraz zbudowaniu przyłącza energetycznego. Aktualnie planowane przeznaczenie R/Z jest niezgodne z dotychczasowymi założeniami oraz stanem faktycznym — na obszarze R/Z są pojedyncze drzewa, większość obszaru stanowi łąka. **Wnioskuję o następujące zmiany:** **1. zmianę przeznaczenia całości obszaru oznaczonego w projekcie planu jako 28R/Z na obszar R** **2. o przesunięcie granicy obecnego obszaru 36ZL na równo z linią obecnego obszaru 27R/Z co jest zgodne z faktyczną intensywnością zadrzewienia na obszarze.** Swoją prośbę uzasadniam następująco: 1. Przeprowadzone inwestycje i poniesione znaczne koszty. 2. Chęć budowy siedliska i kontynuacji gospodarowania na posiadanym przeze mnie terenie. 3. Zgodność z dotychczasowymi założeniami studium. 			X	**Uwaga uwzględniona w części** - teren rolny zostanie wprowadzony w części południowej działek, do wysokości zwartego kompleksu zadrzewionego oraz przy zachowaniu buforu ochronnego przy cieku wodnym X **Uwaga nieuwzględniona** – obszar przeznaczony pod teren lasu(w obrębie jednostki 36ZL) został wyznaczony w oparciu o granice klaso użytków, zgodnie z aktualną ewidencją gruntów

			Uprzejmie proszę o wzięcie pod uwagę naszego wniosku i zastosowanie go w uchwalanym planie zagospodarowania przestrzennego				
18.	28.01.2024		Wyodrębnienie drogi z dz.nr 79/12 mające na celu umożliwienie dojazdu do działki sąsiada o numerze 79/11, która jest pozbawiona dojazdu o szerokości determinującej zgodę na zmianę statusu tych działek z „rolnej" na budowlaną" powoduje, że ewentualny podział działki nr 79/12 uniemożliwia jej podział na 4 działki. Przy podziale na trzy działki działka nr 1 (pierwsza od wjazdu) jest kształtu nieregularnego i z konieczności dużo większa niż pozostałe. Powoduje to w konsekwencji chaotyczny przyszły podział terenu i potencjalne problemy z uzyskaniem wymaganych pozwoleń na budowę na wydzielonej działce. Wnioskuję o zmiany w planie mające na celu uregulowanie sytuacji działki nr 79/12 mające na celu wzajemną korzyść dla wszystkich stron — Gminy „właściciela działki nr 79/12 oraz właściciela działki 79/11 . Gmina otrzyma większe dochody z tytułu większego podatku z areału przeznaczonego pod zabudowę z obu działek, a nie zmieni to zamierzeń ładu budowlanego planowanego przez projekt zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Borówkowej. **Wnioskuję o rozszerzenie obszaru określanego jako budowlany dla całości areału działki nr 79/12 z jednoczesnym rozszerzeniem minimalnego normatywu dla zabudowy z 12 arów do 15 arów.** Pozwoli to zachować plan i zamierzenie planu zagospodarowania przestrzennego mającego na celu planowanie zabudowy „w jednym rzędzie" tylko wzdłuż nowej ulicy pod lasem — czyli jeden dom dla jednej działki wyznaczonej wszerz działki „ a jednocześnie pozwoli na podział działki nr 79/12 na 4 działki. Pozwala to też na zbudowanie jednolitej struktury terenu będącego przedłużeniem pasa działek od ul. Strażackiej, pozwala na zwiększenie dochodów dla Gminy (z całości areału działek a nie tylko z części), a właścicielom ułatwia rozliczanie z Gminą oraz prostsze zarządzanie terenem działki. Podkreślam, że takie rozszerzenie zabezpiecza zamierzenia planu oraz pomaga właścicielom działek. Korzyści są obustronne. • **Jeśli powyższe nie będzie możliwe — wnioskuję o możliwość rozszerzenia obszaru budowlanego dla działki nr 79/12 o obszar w rejonie obecnego wjazdu ul. Borówkowej do działki nr 79/12 oznaczony na rysunku jako 4. Tak, aby można było wyznaczyć czwartą działkę z terenu działki nr 79/12.** Ma to związek z wyznaczona drogą dojazdową do działki nr 79/11 - p. Piotra Walczuka. Wyznaczenie drogi dojazdowej zmniejsza szerokość działki nr 79/12 co nie pozwala na wydzielenie czterech działek przy ograniczeniach z proponowanego planu zagospodarowania. W wyniku tego jestem stratny na wydzieleniu drogi „ stąd	79/12	X		**<u>Uwaga uwzględniona</u>** Zabudowa mieszkaniowa zostanie wprowadzona na całości areału działki nr 79/12 przy przyjęciu parametru nowo wydzielanej działki na poziomie 1500m2.

			wniosek o poszerzenie obszaru budowlanego tak, aby można było wyznaczyć czwartą działkę. (załącznik nr 1) (załącznik nr2) Szanowni Państwo, w zgodnym porozumieniu z sąsiadem Panem Piotrem Walczukiem wnioskujemy o zmiany, które proponujemy w swoich wnioskach. Najlepszą naszym zdaniem jest zmiana, która brała by pod uwagę rozszerzenie terenu „budowlanego" do całości szerokości działek - jak w punkcie nr 1. Mojego wniosku - i odpowiedniego wniosku Pana Piotra Walczuka z jednoczesnym zwiększeniem normatywu minimalnej wielkości działki pod zabudowę z 12 arów (1200 metrów kw.) do 15 arów (1500 metrów kw.) .Proszę o wzięcie pod uwagę mojego wniosku i zastosowanie go w uchwalanym planie zagospodarowania przestrzennego				

WÓJT GMINY
Żabia Wola
Piotr Rybka