

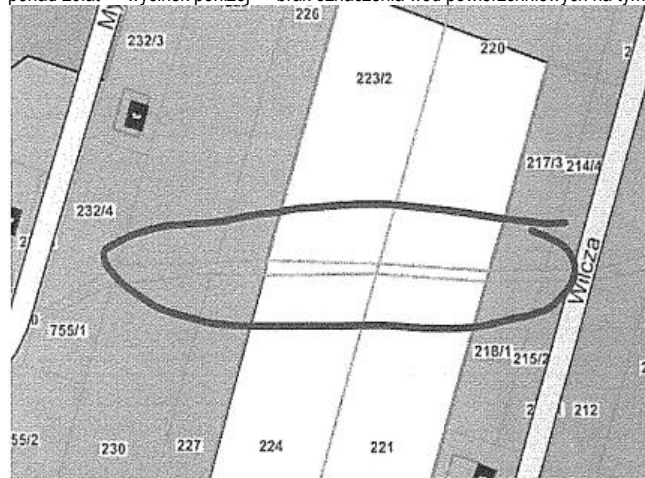


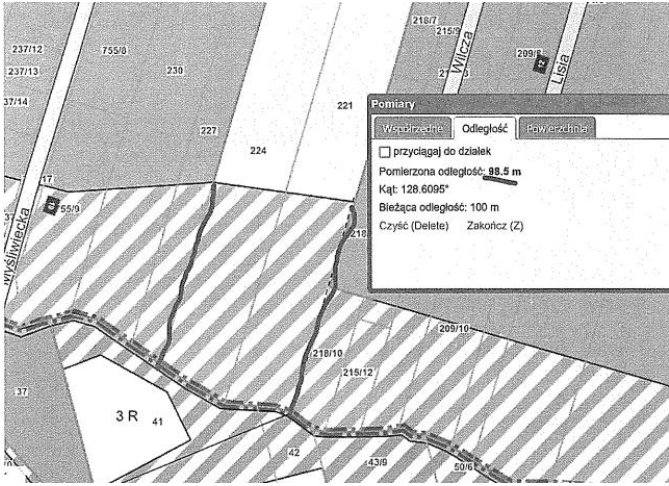

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI OSOWIEC (OBSZAR II)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	18.01.2024		<b>Nie wyrażam zgody na poszerzenie ul. Sarenki (96KDW) na działce nr 271/4 oraz zaprojektowanie drogi 112KDW na działce 271/4, 269.</b>	271/4, 271/4, 269	X		
2.	25.01.2024		W związku z wyłożeniem Planu Miejscowego Zagospodarowania dla miejscowości Osowiec, zgłaszam, <b>sprzeciw na wyznaczenie drogi 116 KDW przez teren moich działek dz. 200 i 203/5.</b> Obecnie działki są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast cały czas użytkuje je rolniczo i najbliższych latach nie planuje zmian.	200, 203/5	X		
3.	26.01.2024		Uwagi do projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola, miejscowość Osowiec /Obszar II / o pow. 515 ha wraz z prognozą oddziaływania na środowiska	169/9	X		<u>Przebieg zostanie skorygowany zgodnie z załączoną mapą zasadniczą</u>
			1/ dotyczy przebiegu rowu melioracyjnego na działce 169/9, faktyczny przebieg rowu nie zgadza się z naniesionym na mapę geodezyjną. <b>Proszę o naniesienie aktualnego przebiegu rowu.</b>				
			2/ dotyczy przebiegu strefy ekologicznej na działce 169/9. Proszę o <b>zmniejszenie strefy ekologicznej i zwiększenie strefy budowlanej równoległe do drogi łącznika ulic Rybna/Słoneczna</b>				<u>Uwaga uwzględniona w części</u> Zasięg zabudowy mieszkaniowej zostanie rozszerzony tak by umożliwić lokalizację budynku. Dodatkowo do 4,0m zostanie zmniejszona nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi 117KDW

						X	<b>Uwaga nieuwzględniona w części</b> W pozostałej części niezgodne z kierunkiem przyjętym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym przy rzece Wężyk wskazuje się obszar korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk
4.	30.01.2024		Wnosimy o <b>wykreślenie z Planu obszaru „1R” z działek 179/1 i 179/2.</b> Sugerujemy włączenie w/w enklawy do sąsiadujących terenów „15R/Z”	179/1, 179/2		X	
5.	08.02.2024		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Osowiec (obszar II) jako współwłaścicielka działek nr 56/4; 765; 766; 767; 59; 190; 196; 56/9 zgłaszam prośbę o <b>wyłączenie w całości terenu oznaczonego w MPZP jako U/ZP1 (ZPI) z prowadzenia prac nad zmianą MPZP ze względu na toczące się aktualnie postępowanie w Ministerstwie Kultury i Dziedzictwa Narodowego dotyczące skreślenia działek z rejestru zabytków.</b>	56/4; 765; 766; 767; 59; 190; 196; 56/9		X	
6.	08.02.2024		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Osowiec (obszar II) jako współwłaściciel działek nr 56/4; 765; 766; 767; 59; 190; 196; 56/9 zgłaszam prośbę o <b>wyłączenie w całości terenu oznaczonego w MPZP jako U/ZP1 (ZP1) z prowadzenia prac nad zmianą MPZP ze względu na toczące się aktualnie postępowanie w Ministerstwie Kultury i Dziedzictwa Narodowego dotyczące skreślenia działek z rejestru zabytków.</b>	56/4; 765; 766; 767; 59; 190; 196; 56/9		X	
7.	13.02.2024		Wnosimy o <b>usunięcie obszaru 33/WS oraz przynależnych mu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zastąpienie tego obszaru sygnaturą 109MN lub 110/MN.</b> 	236/11		X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Obszar przeznaczony w planie pod teren wód powierzchniowych śródlądowych został wyznaczony w liniach rozgraniczających w oparciu o granice klasoużytków, zgodnie z aktualną ewidencją gruntów. Projekt planu na północ i południe od tego rowu, w miejsce obecnych terenów rolnych, wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <u>Utrzymanie terenu rowu, wraz z niezabudowanym pasem ochronnym (wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy), jest istotne z uwagi na konieczność zapewnienia odprowadzania wód.</u>
			Uzasadnienie: niniejszy rów (działki 236/11) do kilkudziesięciu lat zasadniczo występuje tylko na mapach. W terenie od wielu lat tego rowu nie ma. Działki na których niegdyś występował rów są w samoistnym władaniu Skarbu Państwa, grunt jest niehipotekowany. W związku z powyższym jako współwłaściciele działek 220,223/2,221,224 wystąpiliśmy do sądu o zasiedzenie działek 236/11 oraz 236/12, które od kilkudziesięciu lat użytkowaliśmy w całości z działkami, 220,223/2,221,224 jako pole/łąkę, ponieważ w terenie fizycznie rowu nie było. W dniu 10.02.2022r. (nr akt. I Ns 5/20), Sąd Rejonowy w Żyrardowie wydał prawomocne postanowienie o zasiedzeniu przez nas działek o numerach 236/11 oraz 236/12, uznając, że od dekad były użytkowane w identyczny sposób jak ww. pozostałe działki.				

Podsumowując od kilkudziesięciu lat, na obszarze 33WS nie występują żadne wody powierzchniowe śródlądowe, na co również wskazuje obowiązujący MPZP tego obszaru sprzed ponad 20lat — wycinek poniżej — brak oznaczenia wód powierzchniowych na tym terenie



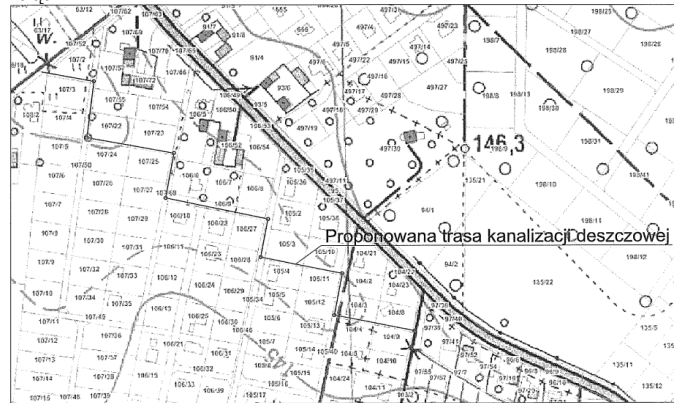
		<p>2. Wnosimy o zmniejszenie zakresu obszaru 14 R/Z na terenie naszych działek 221 i 224 do maksymalnie 30m od osi rzeki Pisia Tuczna (pot. Wężyk). W naszej ocenie obszar w aktualnej postaci o szerokości ok. 100m od rz. Wężyk, akurat w tym miejscu, nie znajduje żadnego uzasadnienia.</p> 	221 i 224		X	<p><b>Uwaga uwzględniona w części</b> Zasięg zabudowy mieszkaniowej zostanie rozszerzony do linii rozgraniczającej teren 126MN, tj. terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w sąsiedztwie po stronie wschodniej</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w części</b> W pozostałej części niezgodne z kierunkiem przyjętym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym przy Pisi Tucznnej wskazuje się obszar korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk</p>
8.	23.02.2024	<p>Wnoszę uwagę do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zabia Wola obejmującego fragment miejscowości Osowiec (Obszar II) w zakresie działki 502 i 520. <b>Wnoszę o przesunięcie linii rozgraniczającej zgodnie z załącznikiem graficznym.</b> Dorodny drzewostan w północnej części działki, którego nie chcę usuwać i spory spadek działki uniemożliwiają wjazd na zaplecze działki od strony północnej. Wjazd na zaplecze działki jest możliwy i najwygodniejszy z działki 503.</p> 	502 i 520	X		

9.	01.03.2024r.		Jestem właścicielką działki 102/2 i współwłaścicielką drogi wewnętrznej 102/3 we wsi Osowiec. Nowy plan z wybudowaniem drogi 68KDW (połączenie dwóch dróg) mnie nie odpowiada. <b>Proponuję przedłużyć drogę wewnętrzną 102/3 do ulicy Ptasiej przy jednoczesnym jej zwężeniu do 8m i usunięciu ronda analogicznie jak jest to zrobione z drogą 67KDW.</b>	102/2, 102/3	X		
10.	04.03.2024		W projekcie planie w obrębie działki 83/30 grunty o powierzchni 0,0662 ha oznaczono jako tereny lasów. Na ww. działce znajduje się jednorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni ok 65 m2, wybudowany ok. 1956 roku. Zgodnie z obowiązującym MPZP ściana lasu znajduje się tuż przy ścianie budynku. Teren wskazany jako leśny, zarówno w obowiązującym MPZP jak i ww. projekcie jest porośnięty głównie trawą, w kilku miejscach rosną niewielkie akacje o krzaczastym pokroju. W chwili obecnej oznaczenie gruntu wskazane w projekcie uniemożliwia jakiegokolwiek prace związane z przebudową bądź rozbudową domu (z uwagi na zbyt bliską odległość ściany lasu), który zamieszkuje wraz z rodziną. Dom wybudowany jest w starej technologii, do swobodnego oraz bezpiecznego funkcjonowania jego domowników niezbędne jest wykonanie prac związanych min. z wybudowaniem pomieszczenia kotłowni (wraz z nowym kominem w zależności od rodzaju wybranego opału) oraz pomieszczenia zapewniającego swobodną komunikację (obecnie pomieszczenia budynku funkcjonują jako przechodnie). Komfort zamieszkania poprawiłoby również dodatkowe pomieszczenie przeznaczone na pokój mieszkalny. W związku z opisanym powyżej stanem faktycznym <b>zwracam się z prośbą o zmianę oznaczenia terenu o powierzchni 0,0662 ha z terenu lasów na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu umożliwienia przebudowy bądź rozbudowy zamieszkanego budynku jednorodzinnego.</b> Za rozpatrzenie mojej prośby z góry dziękuję.	83/30			<b>Uwaga zostanie rozpatrzona po wydaniu decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskanej w trybie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych</b>
11.	05.03.2024		W nawiązaniu do pisma nr ZP.6721.O.II.12.2024 z dnia 15.01.2024r. Po zapoznaniu się z „Projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Osowiec (Obszar II) o pow. Około 515 ha wraz z prognozą oddziaływania na środowisko” <b>wyrażamy sprzeciw w stosunku do proponowanej zmiany zagospodarowania części działki 107/29 (obręb 0020 Osowiec) i przeznaczenie jej pod rów odwadniający.</b> W stanie obecnym na działce brak jest rowu i brak jest przestanków do jego wykonania. Zaproponowana lokalizacja rowu odwadniającego w większości prowadzonego w granicy pomiędzy działkami uniemożliwia wygrodenia działek zgodnie z granicami własności (oś ogrodzenia wypada w osi rowu). Dodatkowo proponowana trasa rowu nie przebiega w najniższych punktach terenu (trasę w najniższych punktach terenu przedstawiono na załączniku nr 1 i 3) co sprawia, że wybudowanie rowu po zaproponowanej trasie jest niewykonalne. Pod rów przeznaczono pas szerokości 3,0 m. Minimalna szerokość w dnie rowu wynosi 0,4 m czyli na skarpy pozostaje 2,6 m, jedna skarpa może zająć szerokość maksymalnie 1,3 m co przy nachyleniu skarp 1:1,5 daje głębokość rowu ok. 86 cm. Profil proponowanej trasy rowu na podstawie modelu terenu został przedstawiony na załączniku nr 2. Z profilu wynika, że w celu zachowania spadku dna rowu, rów ten musi mieć lokalnie głębokość ok. 1,2 m co przy przyjętej szerokości terenu jest niewykonalne. Wyplacenie rowu również jest niemożliwe, ponieważ musi on być przepuszczony pod ulicami w postaci przepustów. Minimalna średnica przepustu wynosi 60cm a minimalny naziom nad przepustem wynosi ok. 40cm. Dodatkowo rów ten nie może być traktowany jako rów melioracyjny, czyli nie może należeć do właścicieli działek, ponieważ na działkach nie jest prowadzona produkcja rolna a zgodnie z deficycją ustawy Prawo Wodne rów melioracyjny służy do poprawy produktywności rolnej. Proponowany rów pełni funkcję rowu odwadniającego, czyli musi mieć wydzieloną działkę i być wykonany i utrzymywany przez odpowiednie służby. Biorąc pod uwagę, że teren objęty projektem zmiany planu miejscowego jest częściowo zabudowanym i przeznaczonym pod dalszą zabudowę właściwszym rozwiązaniem dla przepuszczenia wód i odwodnienia terenu jest zaprojektowanie i wykonanie kanalizacji deszczowej. W załączeniu przesyłamy propozycję lokalizacji kanalizacji deszczowej w drogach i najniższych punktach terenu (patrz załącznik nr 1) co ułatwi jej wykonanie i eksploatację. Kanalizacja zależnie od potrzeb może być prowadzona lokalnie na większych głębokościach bez zwiększania zajętości terenu.	107/29			<b>Uwaga zostanie rozpatrzona po przeprowadzeniu wizji w terenie</b>

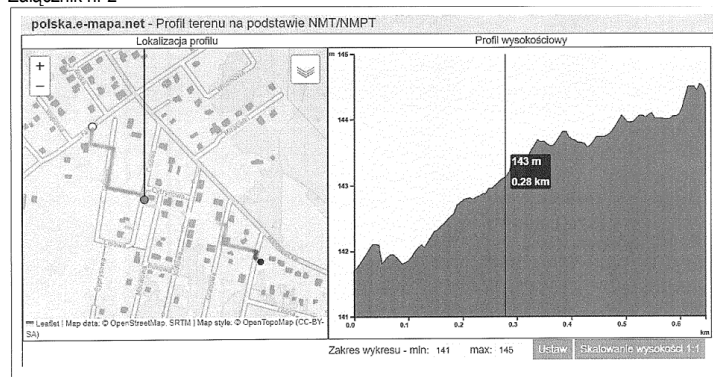
Dodatkowo zwracamy uwagę, że oznaczenie na planie miejscowym „WS” np. „22WS” jest niefortunne biorąc pod uwagę definicje zawarte w ustawie Prawo Wodne. Oznaczenie takie sugeruje, że teren przeznaczony jest pod „powierzchniowe wody stojące” a przeznaczenie terenu ma być pod rów odwadniający.

Reasumując, jeżeli Gmina chce uporządkować gospodarkę wodną w terenie to powinna wykupić pas terenu o szerokości ok. 5 m i wybudować oraz utrzymywać rów odwadniający lub wybudować i utrzymywać kanalizację deszczową bez konieczności wykupienia terenu. Zaproponowane w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego jest nieakceptowalne i niewykonalne.

Załącznik nr 1



Załącznik nr 2



Załącznik nr 3

12.	04.03.2024		<p>Zwracam się z prośbą o zmianę przebiegu drogi oznaczonej na mapie nr 25KDW. Proponuję aby część drogi biegnąca za działką 83/17 dochodziła do granicy działki nr 83/33 nie wchodząc na jej obszar jak ma to miejsce w przedstawionym projekcie.</p>	83/17	X		
13.	06.03.2024		<p>Działając w imieniu Mariella Sp. z o.o. („Spółka”), właściciela zespołu nieruchomości położonych w miejscowości. Osowiec, gm. Żabia Wola przy ul. Dworskiej o numerach ewidencyjnych: 193, 198 („Nieruchomość”) oraz 60, 199/2 (drogi), 195, 197 (rowy) obręb 0020 Osowiec, dla których w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr PL1Z/00002845/1 („Nieruchomość”), na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa, którego odpis załączam do niniejszego stanowiska, w związku z wyłożeniem projektu zmian i dyskusją publiczną jaka miała miejsce w dniu 5 lutego 2024r. w Urzędzie Gminy Żabia Wola na temat zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Osowiec (Obszar II) — („Plan”), wskazuję następujące uwagi do projektu Planu wraz z uzasadnieniem.</p> <p><b>1. Utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania Nieruchomości poprzez oznaczenie Nieruchomości symbolem U / ZP,</b> tj. usługi użyteczności publicznej (w tym usługi oświaty, wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, turystyki, sportu oraz innych o podobnym charakterze) jako przeznaczenie podstawowe i zieleni urządzona jako przeznaczenie uzupełniające (w tym przypadku konieczne usunięcie zapisu § 17 ust. 2), ewentualnie symbolem xx U, ale opisany jako usługi użyteczności publicznej (obejmujące usługi oświaty, wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, turystyki, sportu oraz innych o podobnym charakterze)</p> <p><b>2. Zmiana i doprecyzowanie parametrów zagospodarowania Nieruchomości poprzez:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Usunięcie obowiązku prostopadłego/ równoległego prowadzenia kalenicy (§9 ust.1 Planu)</li> <li>(w przypadku oznaczenia terenu symbolem U) — zmniejszenie wydzielonego terenu do zawracania na terenie o symbolu U z 20,0m x 20,0m do powierzchni 6x6 m (§ 19 ust 1 pkt 6);</li> <li>zgoda na zabudowę obiektami budowlanymi i budynkami zgodnie z przeznaczeniem, drogami, komunikacją, parkingami oraz infrastrukturą techniczną, a także małą architekturą ogrodową (parkową) w § 17 (w przypadku opisu symbolem ZL)</li> <li>dojazd do terenu Nieruchomości drogą publiczną szer. min. 5m (§ 18 c)</li> <li>nie umieszczanie terenu Nieruchomości w § 28 ust. 1;</li> <li>dopuszczenie użycia zielonych dachów i zielonych ścian</li> </ol>	193, 198, 60, 199/2, 195, 197		<p>Uwaga zostanie rozparzona po zajęciu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stanowiska dotyczącego ujednoczenia zapisów planu z uzgodnioną przez Spółkę Mariella Sp. z o.o. koncepcją zagospodarowania terenu</p>	

g) dopuszczenie utwardzania nawierzchni w obszarze zieleni parkowej oraz zgoda na małą architekturę ogrodową (parkową).

2)	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	<p>Tereny zieleni parkowej / zieleni urządzonej (jak dotychczas)</p> <p><i>opcja</i></p> <p>a) budynki gospodarcze i garażowe,  b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, architektura parkowa (wiaty, altany, fontanny itp.)  c) zieleń urządzona  d) zbiorniki wodne</p>
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
<b>1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
	a) nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku planu (z załączeniu)

Oznaczenie terenu		... U / ZP <i>opcja</i> ... U
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<p>usługi użyteczności publicznej (jak dotychczas)</p> <p>budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych i telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji; za budynki użyteczności publicznej uznaje się także budynki biurowe lub socjalne</p> <p><i>opcja</i></p> <p>teren zabudowy usługowej (zgodnie z nomenklaturą projektu Planu)</p>



b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie - 60%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0, w tym maksymalna wysokość:  - budynków usługowych – 12,0m,  - budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni, możliwość zastosowania tzw. zielonych dachów

**2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

a)	minimalne powierzchnie działek	- bez prawa wtórnych podziałów  - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	- 25,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 10°,


3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- bez prawa wtórnych podziałów
----	--	--------------------------------

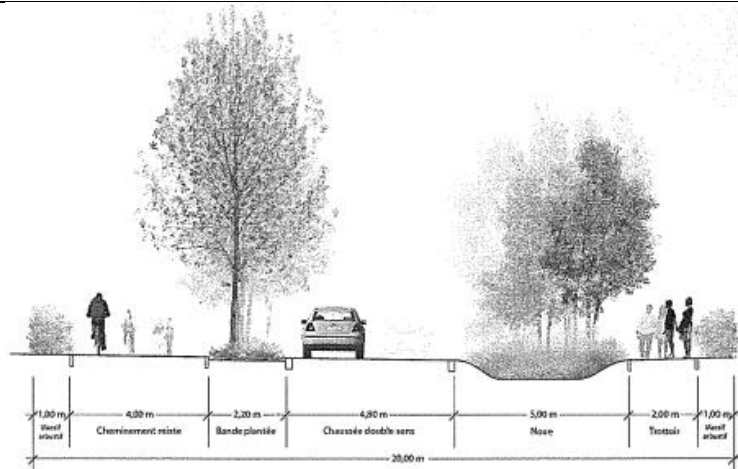
**4) Obsługa komunikacyjna, parkingi**

a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z drogi publicznej – ul. Dworskiej (symbol: 4KD/D)
----	------------------------------	---

b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia na własnej działce: <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimum 1 miejsca parkingowego na 100 m2 powierzchni użytkowej budynku przeznaczonego na cele opieki społecznej,</li> <li>• minimum 2 miejsc parkingowych na 100 m2 powierzchni użytkowej budynku przeznaczonego na pozostałe cele w ramach przeznaczenia</li> </ul>
----	----------	--

UZASADNIENIE Wnioskodawczyni jest spółką prawa handlowego, która od wielu lat zajmuje się prowadzeniem domów opieki dla osób w podeszłym wieku, a także dla osób niepełnosprawnych i potrzebujących opieki. Spółka świadczy te usługi przede wszystkim w zbudowanym własnym kosztem od podstaw ośrodku w Konstancinie — Jeziornej przy ul. Pułaskiego 19, który zalicza się do wiodących obiektów tego typu w Polsce (vide: <https://mariella.pl>). Spółka nabyła nieruchomość w Osowcu której dotyczy wniosek wyłącznie w celu wybudowania i prowadzenia podobnego obiektu, jaki funkcjonuje w Konstancinie. Decyzja o zakupu wynikała z faktu atrakcyjnego z punktu widzenia geograficznego i krajobrazowego położenia Nieruchomości, ale przede wszystkim z faktu, iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przewiduje dla Nieruchomości możliwość wzniesienia potrzebnego Spółce obiektu, bez konieczności występowania o warunki zabudowy, wyłączenia z produkcji rolnej, etc. Należy w tym miejscu wskazać, iż Nieruchomość posiada nie tylko

		<p>atrakcyjne położenie z punktu widzenia zapisów Planu, ale także uzgodnioną z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków koncepcję zabudowy (odpis w załączeniu). Tym większe zdziwienie Wnioskodawczyni wzbudziła informacja o wyłożeniu projektu zmiany Planu, który w miejsce dotychczasowego sposobu użytkowania przewidział strefę opisaną symbolem ZP, która wyklucza możliwość jakiegokolwiek zabudowy Nieruchomości. Intencją Wnioskodawczyni jest realizacja planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Postulowane zmiany w projekcie Planu umożliwiają jego realizację, gdyż:</p> <p>a. dopuszczają co do zasady zabudowę Nieruchomości</p> <p>b. zabudowa będzie miała charakter ekstensywny, gdyż znaczna część Nieruchomości stanowić będzie teren zieleni urządzonej;</p> <p>c. zabudowa nastąpi z poszanowaniem walorów zabytkowego otoczenia, gdyż nastąpi albo w oparciu o posiadaną i uzgodnioną koncepcję, albo będzie na nowo uzgadniana z Konserwatorem Zabytków; Wspomnieć w tym miejscu należy, iż w przypadku realizacji planowanej inwestycji Gmina pozyska nie tylko atrakcyjnie zagospodarowaną, estetyczną nieruchomość, ale także obiekt, który służyć może licznym mieszkańcom i stanowić jedną z wizytówek Gminy. Wskazuję ponadto, iż na terenie obiektu znajdzie zatrudnienie kilkadziesiąt osób stałej obsługi, zaś zasięg osób pośrednio zatrudnionych liczy kilkaset osób. Niebagatelne znaczenie ma także kwestia opodatkowania Nieruchomości i jej działalności, której część stanowi wpływ do budżetu Gminy. Z powyższego wynika, iż postulowane zmiany nie są zgodne z uzasadnionym interesem właściciela Nieruchomości, ale służą także interesowi publicznemu, stąd powinny zostać uwzględnione. Równocześnie informuję, iż w przypadku, gdyby postulowane zmiany nie zostały uwzględnione Spółka zobowiązana będzie do ochrony należnych jej praw majątkowych na podstawie obowiązujących przepisów.</p>			
14.	06.03.2024	<p>Wnoszę o poszerzenie ciągu komunikacyjnego wyznaczonego projektem miejscowego planu tzw. „przedłużenie ulicy Gałązki”.</p>  <p>Poszerzenie na działkach:  - jednostronnie 302/24, 277/11, 236/3, 275, 183/10, 166/35, 635/15, 159/8, 155/7, 153/4, 154/2, 155, 156, 157  - dwustronnie 271/4, 269, 266, 230, 227, 224, 221, 212, 200, 181, 177/1, 177/2, 174, 172, 147/7,  w celu stworzenia miejsca dla zieleni osiedlowej, miejsca gdzie będą ławki, dla osób starszych i matek z dziećmi. Miejsca gdzie będzie można usiąść w cieniu drzew i odpocząć w czasie spaceru. Matki z małymi dziećmi będą mogły zrobić sobie przerwę w spacerze i dać możliwość maluchowi pobiegać lub pojeździć na rowerku na części chodnika oddzielonym bezpiecznym pasem zieleni. Wyżej wymienione działki nie są jeszcze podzielone na małe działki więc jest jeszcze możliwość zabezpieczenia terenu dla głównego ciągu komunikacyjnego łączącego osiedle z szkołą, kościołem i lokalnym centrum. Poszerzenie dwustronne ciągu komunikacyjnego w przekroju wyglądałoby jak na poniższej ilustracji.</p>	302/24, 277/11, 236/3, 275, 183/10, 166/35, 635/15, 159/8, 155/7, 153/4, 154/2, 155, 156, 157, 271/4, 269, 266, 230, 227, 224, 221, 212, 200, 181, 177/1, 177/2, 174, 172, 147/7,	X	<b>Uwaga uwzględniona</b>



Pasy zieleni oddzielające jezdnię od chodników! ścieżek rowerowych pełniły by również rolę małej retencji wody deszczowej z ulic.



15. 06.03.2024

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola, obejmującego fragment miejscowości Osowiec (Obszar II) o pow. około 515ha, wnosimy uwagi i wnioski dotyczące zmian wprowadzonych w obrębie nieruchomości do nas należącej tj. położonej w obrębie nr 0020 działki o numerze ewidencyjnym 165/12. (Jesteśmy również właścicielami działek stanowiących niejako przedłużenie w/w nieruchomości tj. działki nr 165/11 oraz działki nr 165/10).

Uwagi dotyczą:

1. - braku naszej zgody na chaos planistyczny spowodowany rozwiązaniami wprowadzonymi do projektu MPZP na należącej do nas działce nr ew.165/12,

165/12

**Uwaga zostanie rozpatrzona po wydaniu decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskanej w trybie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych**

Wniosek będzie obejmował część działki - przeznaczenie całości terenu leśnego na cele nieleśne jest niemożliwe z uwagi na sprzeczność z ustaleniami studium

		<p>2. - pominięcia nas jako strony, przy wprowadzaniu zmian przeznaczenia gruntów, uwzględniających (bezzasadnie) interes jedynie osób postronnych - prywatnych właścicieli działek sąsiadujących z naszą nieruchomością, z pominięciem interesów naszych, jako właścicieli działki nr ew. 165/12,</p> <p>3. - całkowicie nieuzasadnionego pominięcia naszego - właścicieli przedmiotowej nieruchomości, wniosku z dnia 31 października 2016r. zarejestrowanego w UG Żabia Wola 2 listopada 2016 roku, dotyczącego zmiany przeznaczenia części działki ewidencyjnej nr 165/12, oznaczonej jako las (Ls VI), na działkę z możliwością zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, przy zachowaniu charakteru działki leśnej.</p> <p><b>Wnioskujemy o:</b></p> <p>1. zgodną z naszym wnioskiem z dnia 31 października 2016r. zmianę przeznaczenia pozostałego po decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 84/2023 z dnia 3 października 2023r. - 74,85% gruntu leśnego (ZL), wchodzącego w skład działki 165/12 - na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową (MN) z zachowaniem leśnego charakteru działki.</p> <p>2. podjęcie przez Gminę Żabia Wola bezzwłocznych, przewidzianych procedurami konkretnych kroków, uwzględniających nasze uwagi i wnioski w celu korekty zmian zaproponowanych w wyłożonym projekcie MPZP. Wnioskujemy aby „() zmiana przeznaczenia gruntów leśnych (należących do nas) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN)”, której celem jest stworzenie możliwości „posadowienia budynków na sąsiednich działkach”, została dokonana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania pozostałych gruntów leśnych należących do nas w taki sposób, aby można było w przyszłości dokonać podziału nieruchomości 165/12 na mniejsze działki „z możliwością posadowienia budynków” (oczywiście przy zachowaniu ich leśnego charakteru).</p> <p>Pragniemy podkreślić, że uwagi i wnioski, tutaj przedstawione, zostały przez nas ustnie zgłoszone:</p> <p>1 - w trakcie dyskusji publicznej „nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego...” podczas spotkania w dniu 5 lutego 2024r. w sali konferencyjnej Urzędu Gminy Żabia Wola oraz</p> <p>2 - podczas spotkania z Wójtem Gminy Żabia Wola - Panem Piotrem Rybką w dniu 13 lutego 2024r. w Urzędzie Gminy Żabia Wola.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>W związku z Uchwałą Nr 18/XVIII/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, zmienionej Uchwałą Nr 52/XXVII/2021 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2021r., zmienionej kolejno Uchwałą Nr 11/L/2022 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 16 lutego 2022r. Gminy Żabia Wola, opracowany został projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla fragmentu miejscowości Osowiec (Obszar II) o pow. około 515ha i wyłożony do wglądu. Znana nam była Uchwała Rady Gminy Żabia Wola z 2016r. i w związku z nią 31 października 2016 r. złożyliśmy wniosek dotyczący naszej działki nr ew.165/12 (zał. n 1), który został 2 listopada 2016 r. zarejestrowany w Wykazie wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego złożonych w okresie od 2014r. do 2017r. Z wyłożonym 18 stycznia 2024r. projektem MPZP „ w związku z natłokiem obowiązków zapoznaliśmy się 3 i 4 lutego, tuż przed anonsowaną na stronie Sołectwa Osowiec informacją o „Dyskusji Publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w przygotowanym projekcie...”, która miała odbyć się dnia 5 lutego 2024 r. w Urzędzie Gminy. Zerknęliśmy w projekt zawieszony na stronie Gminy a tam napotkaliśmy niespodzianki dotyczące naszej nieruchomości, polegające na zmianie przeznaczenia części gruntów na naszej nieruchomości nr ew. 165/12 położonej przy ul. Szkolnej 16 we wsi Osowiec. Okazało się, że na podstawie wniosku Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 18 sierpnia 2023 roku (znak: ZP.6721.o.II.9.2o23), w sprawie wyrażenia zgody na zmianę</p>				
--	--	--	--	--	--	--

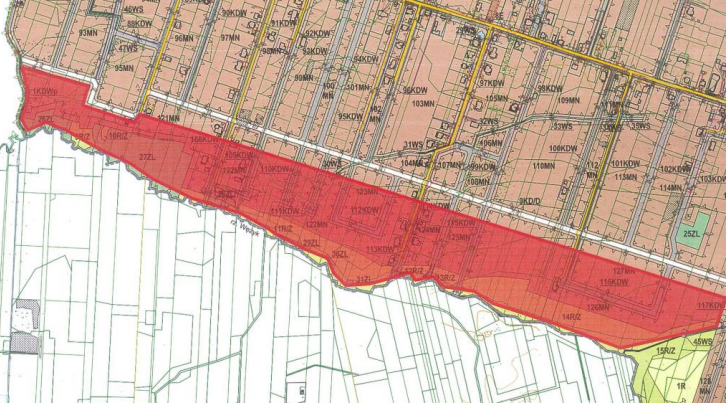
		<p>przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa i decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 84/2023 z dnia 3 października 2023r. pismem o sygn.: RWRM-II.7151.130.2023.ŁK na naszej nieruchomości nr ew. 165/12 zmieniono przeznaczenie 1/4 powierzchni gruntu leśnego na teren pod zabudowę mieszkaniową (MN). Jak Gmina uzasadniła wniosek skierowany do Marszałka Województwa Mazowieckiego o odiesienie ciut ponad 25% gruntów leśnych będących naszą własnością? Pozwalamy sobie przytoczyć małe fragment uzasadnienia: „Należy również zauważyć iż zmiana przeznaczenia gruntów leśnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) ma również na celu umożliwienie posadowienia budynków na sąsiednich działkach, bezpośrednio graniczących z lasem, często zbyt wąskich, na terenie których w wyniku zmiany planu niemożliwa będzie realizacja w/w inwestycji. W wyniku interpretacji obowiązujących przepisów prawnych istnieje obowiązek ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 12,0 m od terenów leśnych”. Jakie zmiany zaszły na naszej działce (165/12) w związku z wnioskiem Gminy Żabia Wola i Decyzją nr 84/2023r Marszałka Województwa Mazowieckiego?</p> <p>Otóż powierzchnia gruntów leśnych została zmniejszona o 0,1599 ha (z 0,6359 ha do 0,4760 ha), co stanowi 25, 15% dotychczasowej powierzchni gruntów leśnych do nas należących. Natomiast teren o powierzchni 0,1599 ha, który stracił status gruntu leśnego powiększył powierzchnię gruntów pod zabudowę mieszkaniową(MN,) wchodzącą w skład naszej działki - z 0,2165 ha do 0,3764 ha. O tych szczegółach dowiedzieliśmy się jednak dopiero po wysłaniu 8 lutego 2024 r. e- maila do Pani Magdaleny Kowalik - Kierownika Referatu Gospodarki Przestrzennej w Urzędzie Gminy Żabia Wola, który pozwalamy sobie tutaj zacytować: „Szanowna Pani, nawiązując do wczorajszej rozmowy telefonicznej, zwracam się z prośbą o udostępnienie danych dotyczących naszych nieruchomości w miejscowości Osowiec przy ul. Szkolnej 16. Jesteśmy wraz z mężem właścicielami działek o numerach ewidencyjnych 165/10, 165/11, 165/12 położonych na terenie objętym projektem planu dla fragmentu miejscowości Osowiec, które był przedmiotem debaty publicznej w miniony poniedziałek 5 lutego 2024r. W związku z rozwiązaniami, które zostały zaproponowane w niniejszym projekcie dla naszych działek, proszę o podanie uszczegółowionych danych dotyczących powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (symbol MN) oraz zieleń leśną (oznaczoną symbolem ZL) w niniejszym projekcie. Jakiej wielkości będzie powierzchnia działki leśnej Po uwzględnieniu zmian w planie? Jaka była wielkość powierzchni działki leśnej przed zmianami w lutym 2012r. I Po tej zmianie? Jakiej szerokości i wielkości są odlesione pasy po obydwu stronach działki leśnej? Jaka jest łączna powierzchnia odlesienia w związku ze zmianą statusu części terenu leśnego? Proszę również o podanie wielkości terenu leśnego z podziałem na: część zwężoną z jednej strony oraz część zwężoną z obydwu stron. Będę wdzięczna za pilne przesłanie powyższych danych - jak wspominałam wczoraj, jesteśmy wraz z mężem umówieni na spotkanie z Panem Wójtem we wtorek 13 lutego.</p> <p>Pani Magdalena Kowalik powyższego e-maila przesłała do Pani Katarzyny Dąbrowskiej z Pracowni Urbanistyczno-Projektowej w Wiskitkach - jednej z autorek projektu osowieckiego MPZP, która udzieliła stosownej odpowiedzi: „Dzień dobry, W nawiązaniu do Pani maila pragnę poinformować- iż zgodnie z aktualną ewidencją gruntów , budynków użytki leśne (Ls) znajdują się na działce o nr ew. 165/12 o pow. 0,6359ha. Powierzchnia działki nr ew. 165/12 wynosi 0,8524ha. Na pozostałych działkach użytki leśne nie występują. <b>Na potrzeby projektu MPZP dot., miejscowości Osowiec na działce o nr ew. 165/12 wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ozn. w projekcie planu symbolem MN) a pow. 0,1599 ha.</b> Gmina stosowną zgodę otrzymała (Decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr RW-RM II.7151.130.2023.ŁK z dnia 3 października 2023r.). Są to pasy terenu o szerokości po 5,0m każdy graniczące bezpośrednio z działkami sąsiednimi. Powierzchnia leśna, która uzyskała zgodę od strony działki nr ew. 165/6 i 165/7 wynosi — 0,0474ha, natomiast od strony zachodniej — 0,1125ha. <b>W związku z powyższym powierzchnia przeznaczona w obowiązującym planie miejscowym na cele leśne (L) na działce nr ew. 167/12 zmniejszyła się o tą powierzchnię tj. 0,1599ha w stosunku do projektu planu i wynosi obecnie 0,4760 ha (pow. terenu ZL). Natomiast powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) w projekcie</b></p>				
--	--	--	--	--	--	--

		<p>planu wynosi ok. 0,3700 ha. Część działki o nr ew. 165/12 została również przeznaczona pod poszerzenie drogi gminnej (5KDL). Z poważaniem, Katarzyna Dąbrowska”  <b>Tutaj należy wyjaśnić: dzięki odiesieniu 25,15 % gruntu leśnego na naszej działce, status terenu pod zabudowę mieszkaniową (MN) zyskały pasy o szerokości 5 m, łącznej długości 319,8 m o powierzchni 0, 1599 ha, okalające należący do nas las - z jednej strony na całej jego długości, z drugiej strony na części graniczącej z nowo wydzielonymi działkami budowlanymi.</b>  Podkreślić należy, że o żadnej z wymienionych zmian zaproponowanych i wprowadzonych już do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu Osowca, nie byliśmy informowani ani nie są one w żaden sposób związane z naszym wnioskiem, który 31 października 2016r. został przesłany do UG Żabia Wola a 2 listopada 2016r. został w Urzędzie zarejestrowany w stosownym wykazie. Jest dla nas oczywiste, że Gmina w żaden sposób nie odniosła się do naszego wniosku z 2016r., wniesionego Po podjęciu przez Radę Gminy Żabia Wola w dniu 26 kwietnia 2016r. Uchwały Nr 18/XVIII/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..., zmienianą trzykrotnie w kolejnych latach. Nasz wniosek figuruje w „wykazie wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, złożonych w okresie od 2014 do 2017r.” pod pozycją 50. W kolumnie „zgodność ze studium” wniosek opisano jako „Częściowo zgodny. W studium strefa o symbolu MN1 na głębokość ok. 80m od drogi. W pozostałej części RE1.”</p> <p>To, co Gmina Żabia Wola zaproponowała w projekcie MPZP w kwestii działki 165/12 można określić w sposób jednoznaczny: kosztem należącej do nas nieruchomości zatroszczono się o szeroko rozumiany dobrostan właścicieli działek sąsiadujących z naszą działką. Ta decyzja bezwzględnie faworyzuje jedną stronę kosztem drugiej, pomijając nasze prawa jako właścicieli nieruchomości. Jest całkowicie widoczne, że taka zmiana służy wyłącznie interesom właścicieli działek sąsiadujących, pomijając nasze potrzeby i oczekiwania:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. - Na zmianie przeznaczenia na grunt pod zabudowę mieszkaniową (MN) pasa naszego gruntu leśnego (o szerokości 5m i powierzchni 0,1125 ha), usytuowanego od strony zachodniej i przylegającego do zabudowanych działek zlokalizowanych przy ulicy Akacjiowej, korzystają jedynie właściciele działek nr 167/4, 167/5, 167/6, 167/7.</li> <li>2. - Na zmianie przeznaczenia terenu na mieszkaniówkę (MN) pasa naszego gruntu leśnego od strony wschodniej (szerokości 5m i powierzchni 0,0474 ha) zyskuje jedynie prywatny inwestor (deweloper ?), który niedawno zakupił nieruchomość przylegającą do naszych nieruchomości, podzielił je na działki budowlane i właśnie rozpoczął na niej intensywne przygotowania do budowy domów. Oczywiście, że te zmiany, dokonane na korzyść prywatnych właścicieli nieruchomości sąsiadujących z naszym terenem, zwiększają możliwość ich wykorzystania oraz podnoszą ich wartość rynkową. Dotyczy to konkretnej listy działek, które bezpośrednio sąsiadują z naszym terenem — są to działki o nr ew. 165/6, 165/7, 167/8, 167/6, 167/5, 167/4. Nam, właścicielom działki 165/12 „tylko” zwięzono las (w części północnej o 10 m - z ok. 29m do 19m, co stanowi prawie 35% jego dotychczasowej szerokości) i „sprezentowano” dodatkowy teren o statusie MN o absurdalnych wymiarach 5m x 319,8m i powierzchni 0,1599 ha. Powierzchnia odlesionego terenu brzmi może imponująco biorąc pod uwagę, że grunt w Osowcu można dzielić na 1000 metrowe działki. Problem jest jedynie taki, że wymiary 3m x 319,8 nie pozwalają na ewentualne wydzielenie odrębnej działki i wykorzystanie zgodne z przeznaczeniem gruntu, czyli pod zabudowę mieszkaniową (MN). Nie można też tej wąskiej a długiej działki wykorzystać jako drogi obok lasu po stronie zachodniej, ponieważ „zwyczajowa” wąska droga leśna łącząca nasze nieruchomości jest akurat po stronie wschodniej i prowadzi do niej wjazd od ulicy Szkolnej usytuowany po prawej stronie działki. Jakby tego było mało, to patrząc na wykaz odlesianych Decyzją Marszałka działek, można by założyć, że te 0,1599 ha wyczerpuje w jakimś stopniu nasze oczekiwania zgłoszone do Urzędu Gminy Żabia Wola wnioskiem z 31 października 2016r., prawda? Bo kto po upływie czasu będzie pamiętał jakieś szczegóły dotyczące tego odlesienia? Jakież wymiary? Jakież wnioski o zmianę przeznaczenia</li> </ol>				
--	--	--	--	--	--	--

		<p>gruntu? Czy nie usłyszymy przypadkiem — no przecież odlesiliśmy Państwu całkiem sporą działkę? W tym momencie chcielibyśmy odnieść się do naszej rozmowy z Wójtem Piotrem Rybką, która miała miejsce 13 lutego 2024 r. w Urzędzie Gminy w Żabiej Woli. Podczas spotkania zwróciliśmy uwagę na fakt, że zaproponowane zmiany są korzystne wyłącznie dla właścicieli sąsiednich działek, kosztem naszej nieruchomości. Pan Wójt wyraził zrozumienie dla naszych uwag i zadeklarował swoje wsparcie w kwestii znalezienia polubownego rozwiązania, które uwzględni nasze zastrzeżenia i oczekiwania dotyczące dalszego przekształcenia użytków leśnych (Ls) na terenie naszej działki 165/12 w teren pod zabudowę mieszkaniową MN.</p> <p>Tylko musimy złożyć je na piśmie (co niniejszym czynimy). Oczywiście mamy nadzieję, że Pan Wójt wraz z gminnymi służbami planistycznymi dokładnie zapozna się z rozwiązaniami zastosowanymi w projekcie MPZP dotyczącymi naszej nieruchomości oraz ze wszystkimi okolicznościami tej sprawy (łącznie z machlojkami Gminy z zachodnią granicą naszego lasu w 2012r. — chętnie przedstawimy dokumentację dotyczącą tej historii). Chcielibyśmy jednak raz jeszcze wyrazić nasze głębokie niezadowolone z proponowanych w przedstawionym projekcie MPZP zmian dotyczących naszej działki nr 165/12 we wsi Osowiec. Pragniemy podkreślić, że nie tolerujemy takiego podejścia, które preferuje jedną stronę kosztem drugiej. W związku z tym, oczekujemy działania i podjęcia konkretnych kroków w celu uwzględnienia naszych uwag i korekty proponowanych zmian. Jest to kwestia naszych praw jako właścicieli nieruchomości, które muszą być należycie chronione. Oczekujemy więc szybkiego działania i rozwiązania tej sprawy w sposób sprawiedliwy dla wszystkich zaangażowanych stron. Powtórzmy raz jeszcze: zmiany zaproponowane w projekcie są jednostronnie korzystne tylko dla właścicieli sąsiednich działek, kosztem naszych interesów. Nie dostrzegliśmy ani ze strony Gminy, ani służb planistycznych żadnych oznak działań wskazujących na uwzględnienie naszych potrzeb i oczekiwań. My nie dostaliśmy naszych nieruchomości w spadku, przy ich zakupie posiłkowaliśmy się kredytem, który jeszcze powolutku spłacamy. Zrobiliśmy to z myślą o naszej rodzinie, o przyszłości naszych dzieci czy wnuków. Nie wyciągamy ręki po cudze i nie poprawiamy naszej sytuacji kosztem innych. Sprawa dotyczy naszej własności i naszego majątku. Dlatego mamy zdecydowane stanowisko w sprawie ostatnich zmian dotyczących naszej nieruchomości. Nie możemy i będziemy akceptować naruszeń, pomijania czy lekceważenia naszych prawnych interesów. Rozwiązania proponowane w projekcie planu przez Urząd Gminy Żabia Wola, zmieniające przeznaczenie terenów z ZL (tereny leśne) na MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), wyraźnie oddziałują w sposób niekorzystny na naszą własność, realizując oczekiwania bliżej nieokreślonych osób czy podmiotów z oczywistym pominięciem składanego przez nas w 2016 r. wniosku. Przedstawione w projekcie zmiany całkowicie zakłócają harmonię przestrzenną naszej nieruchomości, co budzi nasze duże zaniepokojenie i konieczność podjęcia radykalnych kroków w przypadku braku Państwa reakcji.</p> <p>Zwracamy uwagę na fakt, że zaproponowane zmiany nie służą szeroko rozumianemu interesowi publicznemu czy też jakimkolwiek celom społecznym. Zauważyć należy, że do tej pory nie otrzymaliśmy żadnych informacji czy wyjaśnień na temat inicjatywy (wniosku), która doprowadziła do zmian na terenie naszej nieruchomości. Czy mamy przyjąć, że Gmina ingeruje bez naszej wiedzy w naszą własność i bez problemu zmienia status gruntu leśnego „na potrzeby MPZP”? Czy mamy uwierzyć w wyjaśnienia przywołujące konieczność wprowadzenia linii zabudowy 12m od granicy lasu? W tym konkretnym przypadku nie jest to logiczne wytłumaczenie prawo w stosunku do zabudowanych w latach minionych działkach od strony ul. Akacyjnej nie działa wstecz. Oczekujemy więc na wyjaśnienie zaistniałej sytuacji oraz uwzględnienie naszych praw w dalszych działaniach.</p> <p>W przypadku braku poszanowania naszych interesów, będziemy zmuszeni podjąć kroki prawne w celu zaskarżenia planu w przewidzianym trybie odwoławczym. W razie konieczności nie zawahamy się także skorzystać z drogi sądowej, aby bronić naszych interesów i zachować integralność naszej nieruchomości.”</p> <p>Podsumowując, czego oczekujemy?</p>				
--	--	---	--	--	--	--


		<p>1. Przede wszystkim uwzględnienia naszego wniosku złożonego w dniu 31 października 2016 roku o zmianę przeznaczenia części działki ewidencyjnej nr 165/12, oznaczonej jako las (Ls VI), na działkę z możliwością zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, przy zachowaniu jej charakteru działki leśnej — o zmodyfikowanej obecnie powierzchni do 0,4760 ha. Nasz wniosek wpisuje się w retorykę zastosowaną we wniosku gminy z 18 sierpnia 2023r. kierowanego do Marszałka Województwa Mazowieckiego „iż na użytkach leśnych wskazanych do zmiany przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowo — usługowej (MN/u) nie dojdzie do koncentracji zabudowy. Zgodnie z ustaleniami planu na terenach o symbolu MN i MN/u mogą powstać wolnostojące budynki. Ponadto w granicach przeznaczenia o symbolu MN ustalono max powierzchnię zabudowy 30%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną — 50%.” Te warunki są dla nas całkowicie satysfakcjonujące.</p> <p><b>2. Oczekujemy informacji o terminie rozpatrywania naszych uwag i wniosków przez Komisję Rady Gminnej oraz na sesji Rady Gminy w Żabiej Woli.</b> Oczekujemy merytorycznej dyskusji na temat rozwiązań dotyczących naszej nieruchomości. Ze swojej strony: pragniemy podkreślić naszą gotowość do kontynuowania dialogu w celu osiągnięcia rozwiązania, które będzie sprawiedliwe dla wszystkich stron zaangażowanych w tę sprawę. Liczymy na współpracę ze strony władz samorządowych i pracowników merytorycznych gminy i pracowni planistycznej oraz rozwiązanie tego zagadnienia w sposób satysfakcjonujący wszystkich zainteresowanych.</p>			
16.	06.03.2024	<p>Wnoszę uwagę do projektu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego miejscowości Osowiec. Działki 211, 212 przylegające do ul. Wilczej, w projekcie droga ma szerokość 8m, ma być poszerzona na 10m. <b>Wnoszę o nieposzerzenie drogi ponieważ działki o numerach 211, 212 są i tak już wąskie, po dokonaniu poszerzenia drogi staną się nie atrakcyjne i nieużyteczne. Jestem jednym z współwłaścicieli działek 211, 212 dlatego nie wyrażam zgody na taki podział.</b></p>	211, 212	X	<p><b>Uwaga uwzględniona</b> Droga zostanie wkreślona zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym, poszerzenie nie będzie wskazywane. Dodatkowo do 4,0m zostanie zmniejszona odległość nieprzekraczalna linii zabudowy od strony drogi</p>
17.	06.03.2024	<p>Po zapoznaniu się z projektem planu miejscowego dotyczącego miejscowości Osowiec <b>wnosimy aby nie poszerzać ul. Wilczej kosztem działki 211, 212 z uwagi na jej szerokość (15,5m).</b> Proponujemy pozostawienie ul. Wilczej w 8m linii rozgraniczającej przy zachowaniu 4m linii zabudowy w innym przypadku działka stanie się bezużyteczna.</p>	211, 212	X	<p><b>Uwaga uwzględniona</b> Droga zostanie wkreślona zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym, poszerzenie nie będzie wskazywane. Dodatkowo do 4,0m zostanie zmniejszona odległość nieprzekraczalna linii zabudowy od strony drogi</p>



18.	06.03.2024		<p>My niżej podpisani wnosimy o to by ww. Miejscowy Plan zakazywał dzielenia działek na mniejsze niż 3000 mkw w terenie zaznaczonym na załączniku graficznym.</p>  <p>To spowoduje, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zmniejszy się gęstość zabudowy w strefie pasa przy rzeczce Wężyk (ciąg ekologiczny)</li> <li>2. Większe działki będą zachowywały więcej zieleni, więcej drzew i rzeka będzie posiadała bufor od gęstej zabudowy osiedla.</li> <li>3. Większe działki będą dawały możliwość w przyszłości realizacji ścieżki rekreacyjnej wzdłuż rzeki, z której będą mogli korzystać mieszkańcy zaludnionego osiedla (wykup terenu przy samej rzeczce).</li> <li>4. Istnienie bardziej rozproszonej zabudowy między rzeką a jedną z dwóch głównych dróg pozytywnie wpłynie na zachowanie przyrodniczych walorów otoczenia rzeczki Wężyk.</li> <li>5. Większe działki dadzą możliwość instalacji własnych studni i oczyszczalni biologicznych.</li> </ol> <p>Po drugie wnosimy by na zaznaczonym terenie nie wyznaczać nowych dróg planem a jedynie określić parametry nowych dróg. Cała strefa powinna mieć bardziej krajobrazowy (nierregularny) układ dróg niż szachulcowy układ dróg gęstego osiedla. Działki będą o różnej wielkości więc układ dróg będzie bardziej nierregularny - „spacerowy”. Na tych odcinkach dróg będzie mniejszy ruch więc nie będzie takiej silnej potrzeby by je asfaltować i betonować. Drogi powinny dawać możliwość dotarcia do rzeki co najmniej pieszym i rowerzystom.</p>	teren zaznaczony na załączniku graficznym		X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Wskazane w uwadze tereny w obecnie obowiązującym planie przeznaczone są w większości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, dla której parametr powierzchni działki powstałej w przypadku podziału wtórnego wynosi 1000m<sup>2</sup>. Określone w projekcie planu przeznaczenie będzie stanowiło kontynuację istniejącego kierunku zagospodarowania. Plan miejscowy wskazuje na minimalny parametr powierzchni dzielonych działek – nie jest to natomiast parametr restrykcyjny – działki mogą być wydzielane odpowiednio większe (spełniając postulat z uwagi). Decyzja w tej sprawie pozostawiona jest właścicielowi.</p>
					X		
19.	07.03.2024		<p>Jestem właścicielem działek 101/5 i 101/9 w Osowcu. Przebiega tam droga ( 101/6), która jest zakończona rondem. W projekcie MPZP ta droga połączona jest z drogą sąsiadów ( 102/3 ). Takie rozwiązanie, zarówno mnie jak i sąsiadce p. XXXXXXXX, nie pasuje. <b>Proponuję, żeby moją drogę przedłużyć do ulicy Pawiej, a nie łączyć z drogą p. XXXXXX.</b> Sąsiadka podziela moje zdanie.</p>	101/5 i 101/9	X		
20.	07.03.2024		<p>Chciałabym zawniekskować o <b>wyznaczenie drogi lokalnej w obrębie działek nr 199, 60, 56/3 Obręb 0020 lub wydzielenie części działek 64/1 i 61/2 obręb 0020 pod ww drogę.</b> Uzasadnienie: ta część Osowca charakteryzuje się zwartą i gęstą zabudową mieszkaniową. W chwili obecnej drogi dojazdowe tj. ul. Parkowa, Falista i Dworska są zbyt wąskie na obsłużenie wzmożonego ruchu kołowego. Nawet poszerzenie ww. ulic przy obecnym tempie zabudowy nie rozwiąże trwale problemu intensywnego ruchu samochodowego. Budowa nowej drogi lokalnej (w połowie długości ulicy Dworskiej) łączącej ul. Dworską z Mazowiecką pozwoli rozłożyć i zmniejszyć ruch na dwóch drogach dojazdowych tj. ul. Parkowej i Falistej. Przełoży się to bezpośrednio na poprawę bezpieczeństwa w tym regionie jak i na komfort użytkownika, skrócenie czasu dojazdu do drogi powiatowej jaką jest ul. Mazowiecka.</p>	199, 60, 56/3, 64/1, 61/2			<p><b>Uwaga zostanie rozpatrzona po przeprowadzeniu wizji w terenie</b></p>
21.	07.03.2024		<p><b>Nie wyrażam zgody, żeby przez moje działki 100/13 i 100/12 przechodziła droga.</b></p>	100/13, 100/12	X		

22.	07.03.2024		W związku z wyłożeniem Planu Miejscowego Zagospodarowania dla miejscowości Osowiec, <b>zglaszam sprzeciw na wyznaczenie drogi 116 KDW przez teren naszej działki 187/45</b> . Obecnie działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w niedalekiej przyszłości planujemy tam budowę domu.	187/45	X		
23.	07.03.2024		<p>Wnoszę o wprowadzenie zmian w zaproponowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Osowiec i zmniejszenie lub w miarę możliwości zlikwidowanie obszaru o przeznaczeniu 8R/Z (działki nr ewid. 328/5, 328/6 oraz 328/11) na rzecz powiększenia zakresu obszaru o przeznaczeniu 78MN. <b>Przed wszystkim wskazuję na nieaktualne podkłady mapowe, na których został przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Faktycznie teren objęty projektem przeznaczenia 8R/Z jest wykorzystywany w identyczny sposób jak obszar 78MN i nie ma żadnych przeciwwskazań do takiego przeznaczenia przedmiotowego terenu.</b></p> <p>W tym miejscu wskazuję także, że brak pominięcia wprowadzenia proponowanej zmiany w projekcie planu zmiany zgodnie z art. 140 Kodeksu cywilnego (zwanego dalej: KC) w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 7 i art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym— zwanej dalej: u.p.z.p., w zw. z art. 21 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, stanowi ograniczenie przysługującego mi prawa własności, prawa do dysponowania nieruchomością oraz jej zagospodarowania zgodnie z jej faktycznym i realnym przeznaczeniem. Nadto brak uwzględnienia uwag w w/w zakresie stanowi naruszenie art. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. — Prawo ochrony środowiska (zwanego dalej: p.o.ś). poprzez naruszenie zasad zrównoważonego rozwoju, w tym rozwoju społeczno — gospodarczego.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Na wstępie podkreślam, że „Sporządzenie planu miejscowego w skali 1:5000 zamiast w skali 1:1000 jaka wskazana jest w przepisie art. 16 ust. 1 u.p.z.p. stanowi istotne naruszenie ustawowo określonych zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p. Nie zmniejsza wagi tego naruszenia sporządzenie planu na aktualnej mapie odzwierciedlającej stan prawny zgromadzony w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym i naniesienie granic obszarów i terenów o różnym przeznaczeniu oraz linii rozgraniczających na kopiach map” (wyrok NSA z dnia 6 lipca 2010 r., sygn. akt II OSK 871/10). Zaś „Sporządzenie projektu planu na nie w pełni aktualnej mapie zasadniczej stanowi naruszenie wymagań wynikających z przepisu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Rozporządzenie to określa standardy dokumentacji planistycznej, w tym wymogi formalne, dotyczące graficznej części planu.” (wyrok NSA z dnia 9 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 1481/06). Mając na względzie powyższe wskazuję również, że prawo własności jest prawem konstytucyjnie chronionym. Z art. 21 ust. Konstytucji RP wynika, że Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Zaś jednym z przejawów prawa własności jest możliwość użytkowania nieruchomości w sposób odpowiadający jej właścicielom zgodnie z ich potrzebami, o ile tylko nie jest to sprzeczne z odrębnymi przepisami.</p> <p>Nadto istotnym jest, że „Pomimo, że prawo własności jest chronione w art. 21 ust. 1 Konstytucji RP, oraz postanowieniami Europejskiej konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, nie jest prawem bezwzględny i podlega ograniczeniom w granicach określonych przez ustawy. Zgodnie z art. 32 ust. 2 Konstytucji RP, ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnych wolności i praw - w tym z własności - mogą być ustanowione tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla zachowania bezpieczeństwa lub porządku publicznego albo dla ochrony środowiska, zdrowia i wolności publicznych, albo wolności i praw innych osób. Podkreślić należy, że ingerencja w prawo własności musi pozostawać w racjonalnej proporcji do wyżej wymienionych celów. Dla ich osiągnięcia ustawodawca wprowadził ograniczenia prawa własności, (mogą one być wprowadzone</p>	328/5, 328/6, 328/11			<b>Uwaga zostanie rozpatrzona po przeprowadzeniu wizji w terenie</b>

		<p>wyłącznie przepisami ustawowymi np. w u.p.z.p.). Władztwo planistyczne nie może być usprawiedliwieniem dowolnych działań podejmowanych przez Eminy." (wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 2544/15). Zaś „Z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP wynikają dwa podstawowe uprawnienia, a mianowicie prawo domagania się nieingerowania przez państwo we własność i inne prawa majątkowe oraz prawo do instytucjonalnego zagwarantowania korzystania z własności i innych praw majątkowych. Ochrona prawna ma być ponadto „równa dla wszystkich”, co akcentuje element podmiotowy: ochrona tych praw „co do zasady nie może być różnicowana ze względu na zakres podmiotowy” czy „ze względu na charakter podmiotu danego prawa”, a także między osobami fizycznymi a osobami prawnymi. Nie ma też podstaw do różnicowania ochrony „z uwagi na kryterium drogi uzyskania tytułu własności”. (Postanowienie SN z dnia 18 czerwca 2020 r., sygn. akt I NSNc 45/19). Trzeba mieć również na względzie, że „Przepis art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. obliguje organy planistyczne do uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prawa własności.” (wyrok NSA z dnia 19 października 2022 r., sygn. akt II OSK 1518/21). Następnie wskazują na kluczową rolę art. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 3 pkt 50 p.o.s., które to przepisy ukierunkowują na przestrzeganie zasad zrównoważonego rozwoju, w tym rozwoju społeczno — gospodarczego. W tym miejscu wskazują, że zgodnie z art. 5 Konstytucji, Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Natomiast w myśl zaś art. 3 pkt 50 p.o.s. przez zrównoważony rozwój rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Rozpatrując zatem miejsce zasady zrównoważonego rozwoju w Konstytucji RP należy przyjąć, że pełni ona przede wszystkim rolę dyrektywy wykładni. W sytuacji, gdy pojawiają się wątpliwości co do zakresu obowiązków, rodzaju obowiązków i sposobu ich realizacji, należy posilkować się zasadą zrównoważonego rozwoju. Pełni zatem ona rolę podobną do zasad współżycia społecznego czy społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa w prawie cywilnym. Należy zauważyć, że w pierwszej kolejności do uwzględniania zasady zrównoważonego rozwoju obowiązany jest ustawodawca a w procesie stanowienia prawa. Istotnym jest jednak wskazanie, że w drugiej kolejności to właśnie organy stosujące prawo powinny mieć na względzie wskazaną zasadę. Niekiedy bowiem stan faktyczny wymaga rozważenia i wyważenia rozwiązań korzystniejszych, stosując zasadę zrównoważonego rozwoju. Biorąc za przedmiot rozważań definicję zawartą w Prawie ochrony środowiska na potrzeby niniejszego postępowania, można wyprowadzić następujący wniosek: zasada zrównoważonego rozwoju służy do rozwiązywania konfliktów między wartościami konkurującymi ze sobą, przy czym jedną z tych wartości jest ochrona środowiska, a drugą wolność gospodarcza oparta na własności prywatnej, o której mowa w art. 20 Konstytucji RP. Zasada przezorności jest realizowana m.in. poprzez obowiązek uwzględniania zagrożeń, wynikający z zasady planowości. Nakreślenie zagrożeń na etapie planowania przedsięwzięcia, a następnie kierowanie się przezornością, pozwala bowiem podjąć możliwe środki zapobiegawcze. Jednocześnie zaznaczam, że w opisanym przypadku bez pominięcia zmiany przeznaczenia terenu w sposób opisany w niniejszym piśmie nastąpi naruszenie zasad zrównoważonego rozwoju.</p>					
24.	07.3.2024		<p>Proszę o <b>przeniesienie zawrotki drogi 2KDS (nr dz. 23/16) z działki budowlanej 23/24 na działkę 23/3</b>, której wraz z mężem jesteśmy właścicielami.</p>	23/24, 23/3	<b>X</b>		
25.	07.03.2024		<p>Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. ust.1 Dz. ustawy U. Z 2023r. z dnia poz. 27 977 marca 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 dnia 24 sierpnia 2023 roku, poz. 1688) oraz stosownie do przepisów 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</p>			<b>X</b>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b>  Teren wskazany w projekcie planu jako <u>1MW dotyczy istniejącego budynku komunalnego zlokalizowanego na działce nr ew. 388 stanowiącej własność gminy /patrz załącznik niżej/. Projekt planu, poza tym terenem, nie wprowadza innych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</u></p>

		<p>oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1094 z późn. zm.) niniejszym zgłaszamy następujące wnioski i uwagi.</p> <p>Wykreślenie z planu następujących zapisów: Rozdział 2 Przeznaczenie terenu. <b>Wykreślenie w całości rodzaju przeznaczenia terenu MW — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b></p> <p>§ 37. - wykreślenie w całości Uzasadnienie: W wyłożonym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Osowiec obszar II nie ma ani jednego terenu oznaczonego MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Skoro nie przewiduje się takiej zabudowy, nie ma uzasadnienia dla jej istnienia w planie. Obecność MW budzi podejrzenie późniejszej zmiany przeznaczenia gruntów i budowę patodeweloperskich osiedli. Zabudowa taka będzie miała skrajnie niekorzystny wpływ na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców. Na chwilę obecną infrastruktura m. Osowiec nie jest przystosowana do skokowego zwiększenia ilości mieszkańców. Nie ma na tym obszarze kanalizacji, odpowiednich dróg dojazdowych, wodociąg gminny nawet przy obecnej ilości odbiorców nie ma wystarczającej wydajności. Coraz częściej wprowadzane są ograniczenia w korzystaniu z wody, a także przerwy w jej dostawie. Pragniemy zauważyć, że woda z wodociągu służy także celom przeciwpożarowym i mamy poważne wątpliwości czy spełniona jest wymagana prawem wydajność 5l/s.</p>			
--	--	--	--	--	---

WOJTY GMINY  
Zabia Wola  
Piotr Rybka