

**UCHWAŁA NR 51/XV/2025**  
**RADY GMINY ŻABIA WOLA**  
z dnia 29 maja 2025 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Piotrkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Żabia Wola uchwala, co następuje:

**§1** Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Piotrkowice przyjętego Uchwałą Nr 71/XL/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Piotrkowice opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 19 stycznia 2015 r. poz. 387.

**§2** Zmiana planu dotyczy:

- 1) części tekstowej w zakresie zasad odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych określonych w § 26 ust. 1 pkt 4,
- 2) części tekstowej w zakresie § 38 ust. 2 pkt 2 lit. a tiret 6,
- 3) części tekstowej w zakresie § 41 ust. 2 pkt 2 lit. a tiret 3,
- 4) części tekstowej w zakresie dodania tiretu ósmego w § 41 ust. 2 pkt 2 lit. a,
- 5) obszaru wskazanego na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały w zakresie:
  - a) zmiany usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w jednostkach planistycznych 4MN, 24U/MN ustalonej od linii rozgraniczającej tereny komunikacji,
  - b) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w jednostce planistycznej 4MN od granicy planu.

**§ 3** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 4** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
**Rafał Cywiński**

Uzasadnienie  
do Uchwały Nr 51/XV/2025  
Rady Gminy Żabia Wola  
z dnia 29 maja 2025 r.

Do Wójta Gminy Żabia Wola wpłynął wniosek właściciela działek nr ew. 62, 65/1 położonych w miejscowości Piotrkowice. Wniosek dotyczył zmniejszenia ustalonej w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr 71/XL/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 października 2014 roku nieprzekraczalnej linii zabudowy w jednostce planistycznej 4MN z 20m na 6m od obszaru komunikacji.

Zgodnie z ww. powołanym planem miejscowym przedmiotowe działki znajdują się odpowiednio w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN), w terenie rolniczym (5R) oraz w terenie komunikacji, teren dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej (2KD/D, 3KD/D). Ponadto działka nr ew. 62 objęta jest w części strefą ochrony konserwatorskiej 62-63/5.

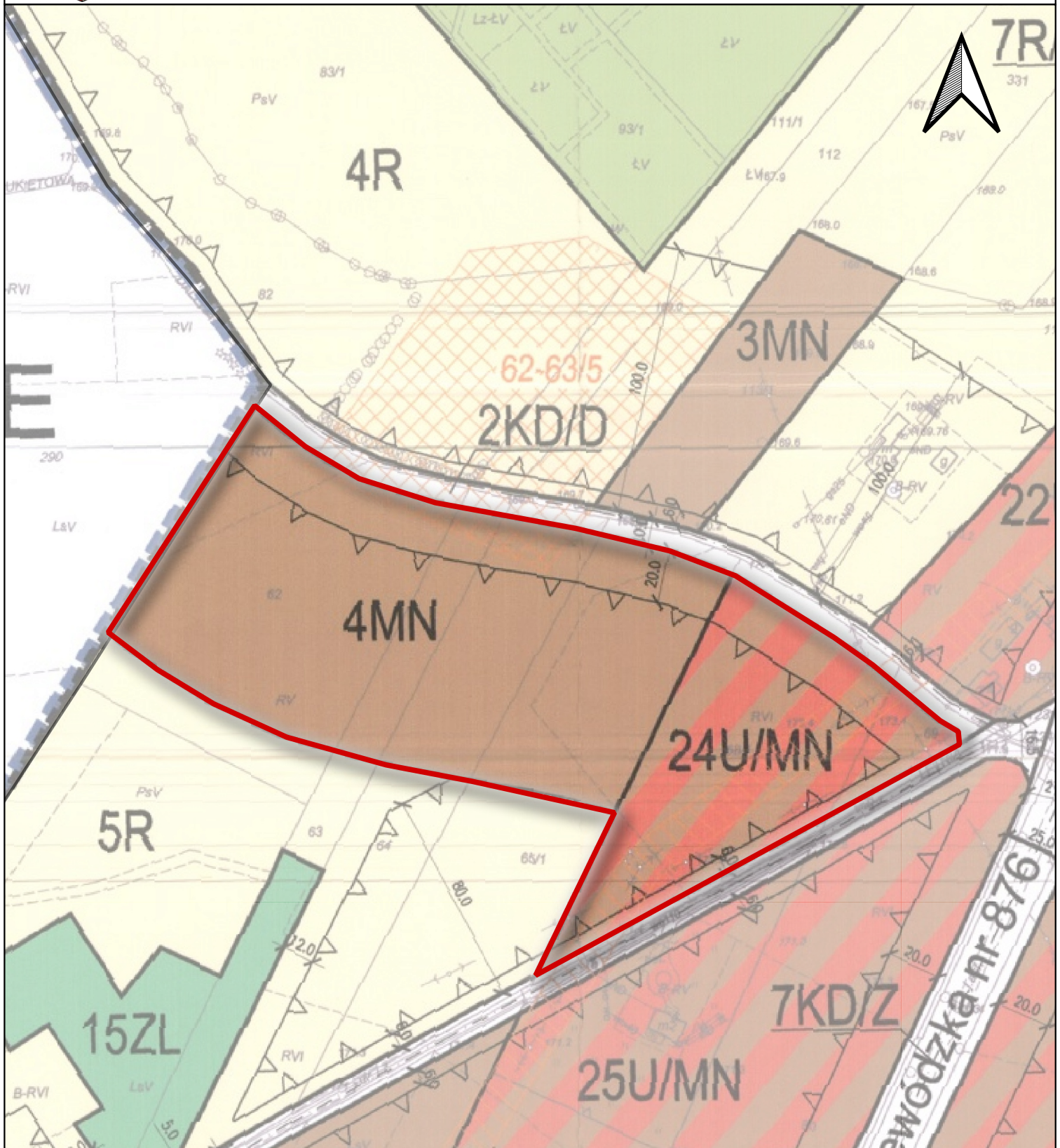
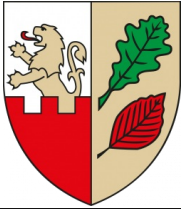
Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, pozyskana na etapie postępowania planistycznego, wskazywała odsunięcie linii zabudowy od stanowisk archeologicznych w tym przypadku do 20m, co miało na celu ich ochronę poprzez odsunięcie miejsca potencjalnej ingerencji w gruncie (roboty ziemne).


Do wniosku została dołączona kserokopia pisma Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak SPU.5150.468.2024.WT z dnia 29 października 2024 roku, z którego wynika, iż ustalona 20m linia zabudowy nie ma związku z oznaczoną na rysunku strefą ochrony konserwatorskiej.

Z uwagi na zachowanie ładu przestrzennego zmianie ulegnie również ustalenie dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy w jednostce planistycznej 24U/MN. Zgodnie z przepisami odrębnymi zachodzi także konieczność wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy (konturu) lasu.

Ponadto zmianie ulegną zapisy ustalające możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Z uwagi na stosowanie coraz bardziej zaawansowanych technologii możliwość lokalizacji oczyszczalni ścieków nie będzie uzależniona od ustalonej w planie minimalnej powierzchni działki.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.



 granica obszaru objętego zmianą ustaleń dotyczących usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w jednostkach planistycznych 4MN, 24U/MN ustalonej od linii rozgraniczającej tereny komunikacji oraz ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w jednostce planistycznej 4MN od granicy planu

0 25 50 75 100 m

