



Warszawa, dnia 26 marca 2026 r.

**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W WARSZAWIE**

WOOŚ-II.410.269.2025.PL

Wójt Gminy Żabia Wola
ul. Główna 3
96-321 Żabia Wola

Na podstawie art. 24 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm. – zwanej dalej „ustawą zmieniającą”) oraz art. 54 ust. 1 i art. 57 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.), odpowiadając na pismo z dnia 27.11.2025 r. (data wpływu 04.12.2025 r.), znak: GPN.6721.18.NB.2025 w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Nowa Bukówka (Obszar XIII), sporządzanego w związku z uchwałą Nr 61/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 października 2010 r., zmienionej uchwałami: Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016 r., Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016 r., Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016 r., Nr 8/XXIV/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017 r., Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017 r., Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018 r., Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019 r., Nr 58/XXVI/2020 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 lipca 2020 r., Nr 83/LXX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2023 r., Nr 66/IX/2024 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2024 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po zapoznaniu się z przedłożoną dokumentacją przedstawiam poniżej swoją opinię.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy zmieniającej do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosuje się przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej wystąpiono o opinię.

W projekcie planu wyznacza się: tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej lub usługowej P/U; tereny zabudowy usługowej U; tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub

usługowej MN/U; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN; tereny zieleni, zbiorników wodnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z utrzymaniem dróg Z/K; tereny rolnicze R; tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień R/Z; tereny lasów ZL; tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS; tereny komunikacji – tereny drogi publicznej, klasy ekspresowej KD/S; tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej KD/Z; tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy lokalnej KD/L; teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej KD/D; teren komunikacji – teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej KD/Dp; teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej KD/W.

Projekt planu zawiera niezgodności.

1. Na rysunku projektu planu brakuje wskazania szerokości strefy od granic lasu oraz obszaru ograniczonego zagospodarowania w sąsiedztwie linii średniego napięcia.
2. W §19 ust. 1 pkt 5 znajdują się ustalenia dla terenu PU, natomiast zgodnie z §7 w projekcie planu wyznaczono tereny o symbolu „P/U tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej lub usługowej”.
3. Zgodnie z §36 ust. 2 pkt 5 lit. a „(...) Dopuszcza się obsługę terenu o symbolu 5MN przez teren o symbolu 3MN/U oraz obsługę terenu o symbolu 6MN przez teren o symbolu 4MN/U”. Zgodnie z rysunkiem projektu planu tereny o symbolach 5MN i 3MN/U oraz 6MN i 4MN/U nie graniczą ze sobą.
4. W §39 ust. 2 pkt 1 zawierającym ustalenia dla terenu 4R znajdują się ustalenia dla terenu 5R: „(...) Ustala się nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej (...) na terenie o symbolu 5R przy granicy z terenem o symbolu 4R, wg rysunku planu”. Ponadto zgodnie z rysunkiem projektu planu teren o symbolu 5R nie graniczy z terenem 4R.
5. Zapis w §39 ust. 2 pkt 2 lit. a „10.0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 4R, wg rysunku planu” odnosi się do terenu oznaczonego tym samym symbolem 4R.
6. W projekcie planu brak jest ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1KD/Dp.

Poza tym nie wnoszę uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Nowa Bukówka (Obszar XIII).

Z przedłożonych dokumentów wynika, iż projektem planu objęto obszar złożony z dwóch terenów o łącznej powierzchni około 175 ha. Obszar nr 1 objęty projektem planu zawiera teren ograniczony granicą administracyjną wsi przylegającą do miejscowości Bieniewiec, Osowiec, Stara Bukówka oraz północną granicą drogi krajowej. Natomiast obszar nr 2 znajduje się na południe od drogi krajowej nr 58 i jego granica przebiega granicą administracyjną przylegającą do wsi Stara Bukówka, Osowiec, Huta Żabiowska, Rumianka oraz Oddział, następnie wzdłuż ul. Dzikiej Róży, północno-zachodnią granicą działki o nr ew. 154/2 bezpośrednio przylegającej od strony północnej do drogi zbiorczej prowadzącej do węzła drogowego oraz ul. Rumiankową.

Teren objęty projektem planu znajduje się poza obszarowymi formami ochrony przyrody ustanowionymi z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W prognozie oddziaływania na środowisko dokonano oceny potencjalnego wpływu realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu na poszczególne elementy środowiska. Wynika z niej, iż wprowadzone do projektu planu ustalenia z zakresu ochrony środowiska uznaje się za wystarczające. Przewiduje się, że ich realizacja pozwoli na zminimalizowanie skali negatywnych skutków, związanych z realizacją nowych inwestycji budowlanych oraz zapobiegnie możliwości wystąpienia znaczących zmian w zakresie jakości poszczególnych komponentów środowiska.

W zakresie wpływu na krajobraz stwierdzić należy przekształcenie terenów niezainwestowanych. W zakresie wpływu na klimat – wzrost oddziaływań antropogenicznych na warunki mikroklimatu. Powyższe potwierdza prognoza.

**Z up. Regionalnego Dyrektora
Ochrony Środowiska w Warszawie**

Magdalena Sieradzka
**Naczelnik Wydziału
Ocen Oddziaływania na Środowisko**
/podpisano elektronicznie/