



Żabia Wola, dnia 15.04.2026 r.

GPN.6721.24.Ż.2026

wg rozdzielnika

Stosownie do wymagań art. 48 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2024 poz. 1112 ze zm.) **wniosuję o uzgodnienie zamiaru odstąpienia od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów (obszar 1D-2-IIb) w części tekstowej.**

Uzasadnienie

Sporządzenie zmiany planu miejscowego nastąpi na podstawie Uchwały Rady Gminy Żabia Wola Nr 18/XXIV/2026 z dnia 12 lutego 2026 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów (obszar 1D-2-IIb) w części tekstowej – uchwała w załączeniu. W dniu 31 lipca 2025 roku Rada Gminy Żabia Wola podjęła Uchwałę Nr 74/XVII/2025 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów (obszar 1D-2-IIb). W przedmiotowej uchwale zachodzi konieczność sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej (błędu technicznego) zaistniałej w paragrafie 18 ust. 6, w którym to „Dopuszcza się lokalizację budynków wymienionych w ust. 4 w odległości od 50m do 150m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC pod warunkiem podłączenia ich do sieci wodociągowej.” Tymczasem paragraf 18 ust. 4 odnosi się do terenów oznaczonych symbolem WR, KP/ZP, KP, w których ustalono całkowity zakaz budowy budynków, co znalazło odzwierciedlenie również w przepisach szczegółowych uchwały (§37, §39, §40). W związku z powyższym zasadne jest dokonanie zmiany zapisu § 18 ust. 6.

Przed powzięciem zamiaru odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dokonano analizy zasadności odstąpienia, uwzględniając wszystkie uwarunkowania, wymienione w art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Analizie poddano uwarunkowania środowiskowe terenu objętego zamierzoną zmianą planu miejscowego, w tym uwarunkowania przyrodnicze, przedstawione w następujących dokumentach:

1. Charakter działań przewidzianych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów (obszar 1D-2-IIb) w części tekstowej:

a) Stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć - projektowana zmiana obowiązującego planu miejscowego polegać będzie na sprostowaniu oczywistej omyłki pisarskiej (błędu technicznego) zaistniałej w paragrafie 18 ust. 6. Zakres zmiany nie będzie dotyczyć realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

b) Powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach - projektowana zmiana planu miejscowego w zakresie określonym wyżej nie będzie naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żabia Wola przyjętego Uchwałą nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm. Nie stwierdza się żadnych innych powiązań z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach.

c) Przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska - zakres projektowanej zmiany nie dotyczy przedmiotowego zagadnienia.

d) Powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska - zakres projektowanej zmiany nie dotyczy przedmiotowego zagadnienia.

2. Rodzaj i skala oddziaływania na środowisko:

a) Prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań - zmiana ustaleń planistycznych polegać będzie na dostosowaniu zapisów planu do brzmienia zgodnego z intencją paragrafu 18 oraz przepisów szczegółowych uchwały. Modyfikacja dotyczy jedynie jednego rozstrzygnięcia w nowelizowanym akcie prawnym, pozostawiając pozostałe bez zmian. Zmiana ta nie będzie skutkować wprowadzeniem nowych funkcji na przedmiotowym obszarze, ani zmian wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z powyższym zapisy przedmiotowego planu nie będą skutkować wystąpieniem oddziaływań na środowisko.

b) Prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych - zakres projektowanej zmiany nie będzie skutkować wystąpieniem oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.

c) Prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska - zakres projektowanej zmiany nie będzie skutkować wystąpieniem ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska.

3. Cechy obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko:

a) Obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływanie, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu - teren objęty zmianą planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 59ha, na którym obowiązujący plan zakłada realizację w pełni zagospodarowanego osiedla mieszkaniowego. Część obszaru planu położona przy ul. Chełmońskiego w pobliżu ul. Kościelnej stanowi fragment tzw. centrum miejscowości, gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się kościół rzymskokatolicki pw. Zwiastowania NMP, skwer publiczny, cmentarz oraz Ochotnicza Straż Pożarna. Kościół usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie planu - przy ul. Chełmońskiego i rozwidleniu ul. Kościelnej wraz z otoczeniem został wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 41/372/62 z dnia 10 marca 1962r. Zachodnia część cmentarza oznaczonego symbolem 2ZC została wpisana do rejestru zabytków. Z uwagi na przeznaczenie oraz obowiązek uzgodnienia wszelkich działań z Konserwatorem Zabytków, co wynika z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zostanie zachowany jego charakter. Z uwagi na fakt, iż w przedmiotowym planie nie przewiduje się wprowadzenia nowych funkcji terenu oraz zmian parametrów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, zapisy planu nie będą skutkować oddziaływaniem na wyżej wymienione cenne kulturowo obszary.

b) Formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym - zakres projektowanej zmiany ustaleń planu miejscowego nie będzie skutkować wystąpieniem oddziaływania na formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, gdyż

przedmiotowy plan zakłada zachowanie na obszarze objętym jego ustaleniami obecnych funkcji terenu oraz nie przewiduje zmian parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto obszar opracowania położony jest poza obszarami objętymi ochroną prawną, w tym poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położony obszar chroniony to Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu zlokalizowany w odległości ok. 1,76km na wschód. Jego granica pokrywa się z granicą administracyjną miejscowości Żelechów przylegającą do gm. Nadarzyn. Ponadto ok. 2km w tym samym kierunku znajduje się rezerwat przyrody Młochowski Łęg oraz 2,7km Młochowski Grąd. Oba rezerwaty przyrody znajdują się na terenie Lasów Młochowskich w gm. Nadarzyn. Najbliżej położony obszar Natura 2000 to Dąbrowa Radziejowicka (PLH 140003) zlokalizowana w odległości ok. 12,5km w kierunku zachodnim w gm. Radziejowice. Przez obszar planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie nie przechodzą korytarze ekologiczne o randze regionalnej.

Przeprowadzona ocena wskazuje, iż zamierzona zmiana planu miejscowego w zakresie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej nie zmieni wpływu na środowisko, wynikającego z uchwalonych i analizowanych dokumentów, w szczególności przedstawionego w dotychczasowej ocenie oddziaływania na środowisko, zawartej w „Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektu mpzp gminy Żabia Wola obejmującego fragment m. Żelechów (Obszar 1D-2-IIb)” opracowanej w styczniu 2025 roku przez uprawnioną do sporządzania prognoz mgr inż. Katarzynę Dąbrowską – dokument został uzgodniony m.in. z właściwymi organami ochrony środowiska oraz inspekcji sanitarnej.

Reasumując – zamierzona korekta w dotychczas obowiązującym planie miejscowym z 2025 roku – w zakresie przedstawionym wyżej – kwalifikuje się do określenia mianem niewielkiej modyfikacji tego planu, bez bardziej niekorzystnych skutków dla środowiska niż oceniono w zmienianym planie i towarzyszącej mu prognozie środowiskowej. Spełnia zatem kryteria odstąpienia od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określone w art. 48 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

z up. Wójta
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej
i Gospodarki Nieruchomościami

Rozdzielnik:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. Sienkiewicza 3,00-015 Warszawa
AE:PL-10609-91337-SAIBG-23
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Żwirki i Wigury 10, 05-825 Grodzisk Maz.
AE:PL-60518-56827-JRWFT-29