



Warszawa, dnia 22 maja 2026 r.

**REGIONALNY DYREKTOR  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
W WARSZAWIE**

WOOŚ-II.410.168.2025.PL

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

Na podstawie art. 54 ust. 1 w związku z 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 5 lutego 2026 r., znak: GPN.6721.SB.14.2026 w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Stara Bukówka, sporządzanego w związku z uchwałą Nr 52/XV/2025 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 maja 2025 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po zapoznaniu się z przedłożoną dokumentacją, przedstawiam poniżej swoją opinię.

W projekcie planu wyznacza się: teren usług lub produkcji U-P; tereny zieleni naturalnej ZN; tereny lasów L; tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS; teren niesklasyfikowany N; tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny drogi ekspresowej KDS; teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi ekspresowej lub lokalnej lub komunikacji pieszo-rowerowej KDS-KDL-KP; teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej KDL.

Projekt planu zawiera niespójności.

1. Zgodnie z §18 ust. 1 pkt 2 lit. b wyznaczono „drogę publiczną, klasy lokalnej 1KD/L”, natomiast zgodnie z §7 w projekcie planu wyznaczono „KDL – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej”.
2. Zgodnie z §29 ust. 2 pkt 1 lit. d „zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z §16 ust. 3”, natomiast w §16 nie występuje ustęp 3. Analogicznie w §34, §35 i §36.

Poza tym nie wnoszę uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Stara Bukówka.

Z przedłożonych dokumentów wynika, iż projektem planu objęto teren o powierzchni około 27 ha, położony w północno-zachodniej części gminy Żabia Wola, na północ od drogi ekspresowej S8. Teren położony jest w sąsiedztwie lasów, gruntów zadrzewionych i porolnych, podlegających silnej antropopresji. Od południa graniczy z drogą ekspresową, przy której po obu stronach zgrupowana jest zabudowa, w tym zabudowa przemysłowa. W granicach przystąpienia znaczącą część zajmują grunty zadrzewione, w tym lasy. Na wskazanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wskazuje tereny zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie

drogi krajowej nr 8 na głębokość około 160 metrów. Natomiast w części północnej projektu planu występują lasy i tereny rolnicze w tym tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych.

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 realizacja ustaleń projektu planu w warunkach normalnej działalności nie wpłynie znacząco negatywnie na środowisko.

Zgodnie z prognozą „najbardziej istotnym skutkiem realizacji ustaleń projektu planu będzie zmiana charakteru krajobrazu w skali lokalnej. Ponadto nastąpi wycięcie drzewostanu, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnych, zwiększenie powierzchni nieprzepuszczalnych i zmiana krajobrazu terenów otwartych niezabudowanych na tereny zurbanizowane – usług i produkcji”.

Jednocześnie zauważam, iż wniosek oparto o niewłaściwą podstawę prawną, tj. art. 17 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 – zwanej dalej „ustawą pzp”). Zgodnie bowiem z treścią art. 67 ust. 3 pkt 1 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”) w przypadku wystąpienia o opinię po wejściu w życie ustawy zmieniającej – zastosowanie ma znowelizowana treść art. 17 pkt 6 ustawy pzp. Obecnie zaś z treści art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy pzp wynika, iż regionalny dyrektor ochrony środowiska opiniuje projekt planu miejscowego, jeżeli odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W niniejszej sprawie nie miało to miejsca.

Ponadto zaznaczam, iż zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. g ww. ustawy o udostępnianiu informacji przedłożona prognoza oddziaływania na środowisko powinna zawierać datę sporządzenia prognozy.

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

*Olga Łopuchin-Nowak*  
**p.o. Z-cy Naczelnika Wydziału Ocen  
Oddziaływania na Środowisko**  
/podpisano elektronicznie/