



Warszawa, dnia 19 czerwca 2026 r.

**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W WARSZAWIE**

WOOŚ-II.410.293.2026.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 jako „ustawa zmieniająca”) 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 2026 r. poz. 670), odpowiadając na pismo z dnia 9 marca 2026 r. (data wpływu 16 marca 2026 r.), znak: GPN.6721.22.Mc.2026 w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Musuły (obszar XIIc), sporządzanego w związku z uchwałą Nr 61/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 października 2010 r. zmienioną 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 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydaje opinię bez uwag do ww. projektu planu.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej MN; teren rolniczy R; teren lasu ZL; teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy lokalnej KD/L; teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej KD/D.

Z przedłożonych dokumentów wynika, iż projektem planu objęto obszar położony w północnej części gminy Żabia Wola w miejscowości Musuły, po zachodniej stronie ul. Folwarcznej, o powierzchni około 29 ha. Granica obszaru projektu planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Musuły przylegającą do granicy z wsią Osowiec; następnie północno-wschodnimi granicami działek o nr ew. 135/21 i 135/22, północno-zachodnią

i północno-wschodnią granicą działki o nr ew.135/3; przecina prostopadle działkę o nr ew. 137 i biegnie jej wschodnią granicą; dalej przecina prostopadle działkę o nr ew. 137 i prowadzi północno-wschodnią granicą działki nr ew. 199/11 oraz wschodnimi granicami działek o nr ew. 199/10 i 199/9; następnie przecina prostopadle działkę o nr ew. 134. Zagospodarowanie obszaru opracowania stanowią tereny otwarte w postaci lasów oraz obszarów użytkowanych rolniczo, głównie pastwisk. Na obszarze opracowania znajdują się pojedyncze tereny zabudowane. Zabudowa ma charakter rozproszony, jednak skupia się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

Teren objęty projektem planu znajduje się poza obszarowymi formami ochrony przyrody ustanowionymi z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2026 r. poz. 13, ze zm. – zwanej dalej jako „ustawa oop”).

W prognozie oddziaływania na środowisko dokonano oceny potencjalnego wpływu realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu na poszczególne elementy środowiska. Prognoza zawiera wpływ realizacji założeń i planowanych przedsięwzięć na wszystkie formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy oop. Wynika z niej, iż zapisy dotyczące ochrony środowiska powinny ograniczyć możliwość występowania negatywnych oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko.

Pełna realizacja projektu planu niewątpliwie doprowadzi do częściowych zmian w fizjonomii krajobrazu. Zmiany te będą wynikać z dopuszczenia zainwestowania w miejscu obecnych terenów otwartych. Kształtowanie krajobrazu w tym obszarze polegać powinno przede wszystkim na racjonalnym zagospodarowaniu przestrzennym i odpowiednim wkomponowaniu nowych obiektów w krajobraz. Przewidziane w projekcie planu zmiany przestrzenne wpisują się w nasilający się w tym rejonie kierunek tworzenia osiedla mieszkaniowego. Wprowadzenie do przestrzeni kubaturowych obiektów mieszkaniowych (jako elementów widocznych w krajobrazie), wpłynie na utrwalenie przekształcenia krajobrazu obszaru opracowania w obszar podmiejski. Skala zmian zachodzących w krajobrazie przede wszystkim będzie uzależniona od stopnia realizacji projektu planu. W ustaleniach projektu planu znalazło się szereg zapisów chroniących walory krajobrazowe tego terenu – określono zasady ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki realizacji zabudowy czy linię zabudowy. W wyniku wprowadzenia zabudowy może dojść do osłabienia prędkości wiatru, zmniejszenia wilgotności powietrza oraz wzrostu temperatury. Nowe obszary zabudowy będą zasilane powietrzem napływającym z terenów otwartych. Z uwagi na skalę planowanego przedsięwzięcia oraz wskazany w prognozie zasięg oddziaływania nie wpłynie ono na zmiany klimatu. Powyższe potwierdza prognoza.

Jednocześnie zwracam uwagę, 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**

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