

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego jest prowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.). Zakres i treść projektu planu są zgodne z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie Uchwały Nr 139/XXIII/2025 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 15 grudnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola. Wójt Gminy Żabia Wola zgodnie z ww. uchwałą przystąpił do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierającego część tekstową i część graficzną.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), w zakresie mającym zastosowanie w niniejszym planie biorąc pod uwagę jego zakres i tematykę, co znajduje odzwierciedlenie w sposobie realizacji poprzez konkretne ustalenia planu dotyczące sposobu przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych terenów, poprzedzone odpowiednimi analizami.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegało na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały - Rozdziale 2 jak również w części graficznej na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju – projekt planu wprowadzając przeznaczenie pod teren usług lub produkcji przewiduje jednolitą strukturę przestrzenną. Nie powoduje rozproszenia zabudowy tylko zakłada jej koncentrację. Zapisy dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zapewniają uwzględnienie potrzeb zrównoważonego rozwoju (Dział II uchwały);
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – walory architektoniczne określono poprzez regulacje zawarte w przepisach szczegółowych zawartych w Dziale II uchwały; zasady kształtowania krajobrazu określono poprzez regulacje zawarte w Rozdziale 4;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez regulacje zawarte w Rozdziale 3 uchwały; natomiast w zakresie ochrony złóż kopalin klimatu – przedmiotowy plan nie dotyczy tego zagadnienia;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – przedmiotowy plan nie dotyczy tego zagadnienia.
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) – poprzez regulacje zawarte w § 13 oraz §16 ust. 3 pkt. 3;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – w wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawa własności – ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają poszanowanie prawa własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w obrębie obszaru planu nie przewiduje się żadnych terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie kolidują z interesem publicznym ani z interesem osób trzecich;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w Rozdziale 7. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu opublikowane dnia 14.01.2026 r. w siedzibie Urzędu, na sołectkiej tablicy ogłoszeń, w BIP oraz prasie lokalnej – Przegląd Regionalny. Ponadto zapewniono możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy oraz wyznaczono termin składania wniosków do planu. Dnia 5.08.2026 roku ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych, podczas których zaplanowano spotkanie otwarte, jak również zapewniono możliwość spotkania z projektantem podczas dyżuru oraz możliwość składania uwag do dokumentu. Udział społeczeństwa w pracach nad planem przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu tą drogą;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez umieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń na tablicy ogłoszeń, w prasie, na stronie bip oraz stronie internetowej Urzędu, a także poprzez zapewnienie możliwości wszystkim zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan w §18 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – zapisy projektu planu nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zagadnienie nie dotyczy niniejszego opracowania.

2. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, zmierzające do ustalenia przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposobów ich zagospodarowania, polegało na dokładnym przeanalizowaniu wszelkich uwarunkowań i możliwości korzystania z terenu. Pod rozważę wzięto przede wszystkim interes publiczny z interesami właścicieli i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w spotkaniu otwartym dotyczącym przyjętych rozwiązań. Ponadto na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, dotyczących sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez uwzględnienie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
- 2) lokalizowania nowych obiektów infrastruktury technicznej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż z uwagi na brak wskazania w planie terenów zabudowy mieszkaniowej nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowych obiektów zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

ad art. 15 ust. 1 pkt 2

Plan jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy zostały przedstawione Radzie Gminy Żabia Wola i przyjęte Uchwałą Nr 33/LXXVIII/2024 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola. Przedmiotowy projekt Planu stanowi realizację bieżących potrzeb w zakresie przeznaczenia terenów i zachowuje zgodność z ustaleniami studium.

Uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zostało uwzględnione poprzez określenie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrowa oraz dostępność informacyjno-komunikacyjna zapewniona została m.in. poprzez publikację projektu planu na etapie konsultacji społecznych na stronie internetowej Urzędu Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w Systemie Informacji Przestrzennej <https://zabiawola.e-mapa.net/>

ad art. 15 ust. 1 pkt 3

Na obecnym etapie nie ma możliwości oszacowania w jakim stopniu ustalenia planu zostaną skonsumowane, co ma kluczowe znaczenie dla określenia finansowego aspektu uchwalenia planu po stronie dochodów jak i wydatków.