

**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)
dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola
obejmującego fragment miejscowości Stara Bukówka**

ad art. 15 ust. 1 pkt 1

Wszystkie wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 zostały uwzględnione 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.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

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

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały - Rozdziale 2 jak również 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 przewiduje rozszerzenie istniejącej funkcji usługowej i produkcyjnej. Nie powoduje rozproszenia zabudowy tylko uzupełnienie istniejącej zabudowy, a 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 I 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 – poprzez regulacje zawarte w Rozdziale 3 uchwały; natomiast w zakresie ochrony złóż kopalin – przedmiotowy plan nie dotyczy tego zagadnienia.
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – określono poprzez regulacje zawarte w Rozdziale 6 uchwały;
- 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 2024r. poz. 1411) – poprzez regulacje zawarte w § 13 oraz §17 ust. 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 – nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w tym zakresie;
- 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 9. 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) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.– Udział został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 23 lipca 2025r. o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego obejmującego fragment miejscowości Stara Bukówka, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy oraz wyznaczył termin do składania wniosków do ww. opracowania. W dniu 23 lipca 2025 przedmiotowe obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu oraz na tablicy informacyjnej sołectwa Stara Bukówka, ukazało się w prasie Przegląd Regionalny, na stronie internetowej www.zabiawola.pl oraz www.bip.zabiawola.akcessnet.net . Udział społeczeństwa w pracach nad planem przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków tą drogą. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego oraz jego zaopiniowaniu i uzgodnieniu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z odpowiednimi organami i instytucjami, zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym – odbyły się konsultacje społeczne:
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez umieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w widocznym miejscu na terenie objętym opracowaniem, w prasie, na stronie bip, stronie internetowej Urzędu oraz w mediach społecznościowych, 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 §20 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; poprzez regulacje zawarte w Dziale I Rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 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 konsultacjach społecznych na temat przyjętych rozwiązań. Ponadto na potrzeby projektu miejscowego planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu 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 nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie – projekt planu nie przewiduje terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – istniejący układ komunikacyjny zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - 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. Projekt planu stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejącej zabudowy usługowej.

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 projektu planu stronie internetowej Urzędu Gminy, w BIP oraz w mediach społecznościowych.

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.