

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów (Obszar 1D-2-IIb) w części tekstowej

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany 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 zmiany 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.

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 należy dokonać sprostowania § 18 ust. 6 w następujący sposób: zapis „w ust. 4” zastępuje się zapisem „w ust. 5”, który ustala „zakaz budowy budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności w odległości do 150m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC”.

W związku z powyższym Rada Gminy Żabia Wola dnia 12 lutego 2026 r. podjęła Uchwałę Nr 18/XXIV/2026 Rady Gminy Żabia Wola z w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów (obszar 1D-2-IIb) w części tekstowej. Wójt Gminy Żabia Wola zgodnie z ww. uchwałą przystąpił do sporządzenia przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na swój zakres (poza zmianą brzmienia § 18 ust. 6) zachowuje w mocy ustalenia przyjęte Uchwałą Rady Gminy Żabia Wola Nr 74/XVII/2025 z dnia 31 lipca 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów (obszar 1D-2-IIb). Powyższa, obowiązująca uchwała spełnia 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.). Zakres i tematyka zmiany planu nie rzutują na te wymogi, ponieważ zasadnicze ustalenia planu pozostają bez zmian.

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

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia.
- 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia.
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego 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) – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia.
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia;
- 7) prawa własności – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia.
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia.
- 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 25.03.2026 r. w siedzibie Urzędu, na tablicy sołeckiej, w BIP oraz prasie lokalnej – Przegląd Regionalny. Ponadto zapewniono możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, również elektronicznie poprzez System Informacji Przestrzennej oraz wyznaczono termin składania wniosków do planu. Udział społeczeństwa w pracach nad planem przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków do zmiany planu tą drogą;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez umieszczenie ogłoszeń 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 – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia.
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia.

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 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. Zgodnie z art. 48 ust. 1 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 (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 670) odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego dokumentu. Odstępstwo wynika z uzyskanych stanowisk właściwych organów, tj.: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim – pismo znak: ZNS.9022.3.3.2026.AT z dnia 15.05.2026 r. oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – pismo znak: WOOS-II.410.415.2026.PL z dnia 10.07.2026 r.

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 – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia;
- 2) lokalizowania nowych obiektów infrastruktury technicznej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowych obiektów zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia.

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.

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. Dostępność architektoniczna została zapewniona poprzez możliwość zapoznania się z projektem zmiany planu w Sali Obsługi Mieszkańca, która jest dostosowana do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, umożliwiając im swobodny dostęp do dokumentacji planistycznej. Natomiast dostępność cyfrowa oraz dostępność informacyjno-komunikacyjna zostanie zapewniona została m.in. poprzez publikację projektu zmiany 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

Zmiana planu polegająca na sprostowaniu błędu pisarskiego nie będzie miała wpływu na finansowy aspekt uchwalenia planu, zarówno po stronie dochodów jak i wydatków.