

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 miejscowość Piotrkowice

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.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie Uchwały Nr 51/XV/2025 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 maja 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Piotrkowice.

Uchwała została podjęta w związku z rozpatrzeniem wniosku właściciela działek nr ew. 62, 65/1, który dotyczył zmniejszenia ustalonej w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr 71/XL/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 października 2014 roku nieprzekraczalnej linii zabudowy jednostce planistycznej 4MN z 20m na 6m od obszaru komunikacji. Zgodnie z ww. powołanym planem miejscowym przedmiotowe działki znajdują się odpowiednio w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN), w terenie rolniczym (5R) oraz w terenie komunikacji, teren dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej (2KD/D, 3KD/D). Ponadto działka nr ew. 62 objęta jest w części strefą ochrony konserwatorskiej 62-63/5. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, pozyskana na etapie postępowania planistycznego, wskazywała odsunięcie linii zabudowy od stanowisk archeologicznych w tym przypadku do 20m, co miało na celu ich ochronę poprzez odsunięcie miejsca potencjalnej ingerencji w gruncie (roboty ziemne). Do wniosku została dołączona kserokopia pisma Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak SPU.51 50.468.2024.WT z dnia 29 października 2024 roku, z którego wynika, iż ustalona 20m linia zabudowy nie ma związku z oznaczoną na rysunku strefą ochrony konserwatorskiej. Z uwagi na zachowanie ładu przestrzennego zmianie ulegnie również ustalenie dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy w jednostce planistycznej 24U/MN. Zgodnie z przepisami odrębnymi zachodzi także konieczność wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy (konturu) lasu. Ponadto zmianie ulegną zapisy ustalające możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Z uwagi na stosowanie coraz bardziej zaawansowanych technologii możliwość lokalizacji oczyszczalni ścieków nie będzie uzależniona od ustalonej w planie minimalnej powierzchni działki.

Wójt Gminy Żabia Wola zgodnie z ww. uchwałą przystąpił do sporządzenia przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierającego część tekstową i część graficzną.

Projekt zmiany 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 niniejszej zmianie planu biorąc pod uwagę jego zakres i tematykę, co znajduje odzwierciedlenie w sposobie realizacji poprzez konkretne ustalenia zmiany 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 zmianę zapisów dotyczących odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy i dokonaniu korekty rysunku planu w tym zakresie;
- 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 – zmiana planu znosi ograniczenie lokalizacji przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni poniżej 1500m² – wprowadzenie tej korekty może przyczyniać się do ograniczenia presji związanej z odprowadzaniem nieoczyszczonych lub niewłaściwie oczyszczonych ścieków do środowiska; zakres zmiany planu nie dotyczy ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia; zmiana planu nie ingeruje w występującą strefę ochrony konserwatorskiej;
- 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 – ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają poszanowanie prawa własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zakres zmiany planu nie dotyczy niniejszego zagadnienia;
- 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 – 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 23.07.2025 r. w siedzibie Urzędu, 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. 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 – 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 – przygotowując projekt zmiany planu miejscowego uwzględniono dostępność terenową oraz możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

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 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

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.