P. Rafiński

URZĄD GMINY W JAKTOROWIE
WPŁYNĘŁO
25. 05. 2026
L.dz. ..... podpis ..... zał. .....
WPŁYNĘŁO POCZTĄ / ZŁOŻONO OSOBIŚCIE

e-doręczenia

Warszawa, dnia 25 maja 2026 r.

REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA W WARSZAWIE

O R

WOOŚ-II.410.455.2026.JDR

Wójt Gminy Jaktorów
ul. Warszawska 33
96-313 Jaktorów

Na podstawie art. 54 ust. 1 w związku z 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 24.04.2026 r., znak: RPP.6721.4.2025 w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów obejmującego fragment wsi Jaktorów, sporządzanego w związku z uchwałą Nr X/95/2025 Rady Gminy Jaktorów z dnia 29 stycznia 2025 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po zapoznaniu się z przedłożoną dokumentacją przedstawiam poniżej swoją opinię.

Z przedłożonych dokumentów wynika, iż projektem planu objęto obszar o powierzchni około 89,54 ha, położony na północ od linii kolejowej nr 1 (Warszawa – Katowice) oraz nr 4 (Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie) i drogi wojewódzkiej nr 719 (która przebiega wzdłuż terenu kolejowego). W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest przystanek kolejowy „Jaktorów"; usługi użyteczności publicznej; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przedmiotowy teren przylega od strony północnej i północno-wschodniej do terenów otwartych (w tym pól uprawnych); od strony wschodniej, bezpośrednio sąsiaduje z polami doświadczalnymi SGGW. Obszar ten charakteryzuje się rozproszoną zabudową jednorodzinną wolnostojącą z dużym udziałem terenów otwartych z licznymi zadrzewieniami. Koncentracja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występuje w południowej części, w pobliżu stacji kolejowej, ulic Generała Skokowskiego, Błotnej, Jazdy Polskiej. Wewnątrz obszaru zabudowa ulega rozluźnieniu. Nie ma tutaj wykształconego układu komunikacyjnego. Przez środek obszaru przepływa rzeka Pisia Tuczna z porastającymi jej dolinę zadrzewieniami olchowo-jesionowymi. Stanowi ona lokalny korytarz ekologiczny oraz jednoczenie zasila Stawy w Jaktorowie będące międzynarodową ostoją ptaków IBA o nazwie Ostoja Stawy Jaktorów i Kraśnicza Wola (kod PL164). Ostoję stanowi obszar o powierzchni około 1 329 ha obejmujący Stawy Jaktorowskie oraz Stawy w Kraśniczej Woli (projektowany rezerwat przyrody).

Przedmiotowy teren znajduje się poza obszarowymi formami ochrony przyrody ustanowionymi z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W projekcie planu wyznacza się: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW (powierzchnia około 38,41 ha); tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U (około 16,59 ha); tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (około 11,40 ha); teren usług U (około 0,15 ha); teren usług sportu

i rekreacji lub zieleni urządzonej US-ZP; tereny zieleni naturalnej ZN; tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS; tereny lasów L; teren zabudowy zagrodowej RZM (około 0,55 ha); tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg zbiorczych KDZ; teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej KDL; tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg dojazdowych KDD; tereny komunikacji drogowej wewnętrznej KR; teren elektroenergetyki IE.

W projekcie planu zawarto niewystarczające zapisy. W §21 pkt 4 „dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć". Zwracam uwagę, iż według art. 26 ust. 1 i ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, ze zm.), działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej, a indywidualne ujęcia wody mogą być stosowane tylko w przypadku braku warunków przyłączenia działki budowlanej do sieci wodociągowej.

Jednocześnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie poddaje pod rozwagę możliwość ograniczenia ekspansji zabudowy w kierunku północnym, która może trwale osłabić potencjał terenów ważnych dla ochrony populacji ptaków na terenie Polski, prowadzić do ograniczenia ciągłości przyrodniczej, kluczowej dla funkcjonowania ekosystemów oraz możliwości migracji gatunków, w tym gatunków chronionych. Tereny pomiędzy Stawami oraz w bezpośrednim sąsiedztwie mają charakter otwarty, wykorzystywany w dużej mierze do celów rolniczych jako pola i łąki, które podczas wiosennych migracji stają się miejscem koncentracji ptaków wodno-błotnych.

W zakresie wpływu na krajobraz – przekształcenie poprzez zmianę funkcji. W zakresie wpływu na klimat – wzrost oddziaływań antropogenicznych na warunki klimatu lokalnego. Powyższe potwierdza prognoza.

Jednocześnie zaznaczam, iż wniosek oparto o niewłaściwą podstawę prawną, tj. art. 17 ust. 6 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 – zwanej dalej „ustawą pzp"), który nie występuje w tej ustawie. Ponadto zwracam uwagę, iż zgodnie z treścią art. 67 ust. 3 pkt 1 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 „ustawą zmieniającą") w przypadku wystąpienia o opinię po wejściu w życie ustawy zmieniającej – zastosowanie ma znowelizowana treść art. 17 pkt 6 ustawy pzp. Obecnie zaś z treści art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy pzp wynika, iż regionalny dyrektor ochrony środowiska opiniuje projekt planu miejscowego, jeżeli odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Z up. Regionalnego Dyrektora
Ochrony Środowiska w Warszawie

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