

Wójt Gminy Żabia Wola
ul. Główna 3
96-321 Żabia Wola

OPINIA SANITARNA

Na podstawie art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 416) art. 54 ust. 1, w zw. z art. 58 ust. 1 pkt 3 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.) - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Musuły (obszar XIIc) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przesłanym pismem przewodnim z dnia 9 marca 2026 r. (otrzymanym 17 marca 2026 r.)

opiniuje pozytywnie

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Musuły (obszar XIIc)

UZASADNIENIE

Przedstawiony do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera:

- projekt uchwały z załącznikiem graficznym,
- prognozę oddziaływania na środowisko.

Przedmiotem opracowania jest miejscowość Musuły (obszar XIIc) zlokalizowana po zachodniej stronie ul. Folwarcznej w północnej części gminy Żabia Wola o powierzchni około 29 ha. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Musuły przylegającą do granicy z wsią Osowiec, następnie północno – wschodnimi granicami działek o nr ew. 135/21 i 135/22, północno – zachodnią i północno – wschodnią granicą działki nr ew. 135/3, następnie przecina prostopadłe działkę o nr ew. 137 i biegnie jej wschodnią granicą, dalej przecina prostopadłe działkę o nr ew. 137 i prowadzi północno – wschodnią granicą działki nr ew. 199/11 oraz wschodnimi granicami działek o nr ew. 199/10 i 199/9, kolejno przecina prostopadłe działkę o nr ew. 134. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru opracowania zapewnia droga publiczna klasy lokalnej (ul. Folwarczna) oraz klasy dojazdowej (Al. Dębowa), a także drogi wewnętrzne. Drogi te zapewniają połączenie obszaru opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową nr 1505W z miejscowością Grodzisk Mazowiecki oraz z drogą krajową nr S8. Zagospodarowanie obszaru opracowania stanowią tereny otwarte w postaci lasów oraz obszarów użytkowanych rolniczo, głównie pastwisk, a także występują odłogowane tereny porolne. Na obszarze opracowania znajdują się pojedyncze tereny zabudowane wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, energetycznej i telekomunikacyjnej oraz częściowo gazowej (ul. Folwarczna). Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Musuły. Przez teren planu przebiega gazociąg średniego ciśnienia z wyznaczonym obszarem ograniczonego zagospodarowania.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary sieci Natura 2000, a także inne obszary prawnie chronione. Na terenie planu nie występują wymagające ochrony obiekty, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Musuły (obszar XIIc) został sporządzony na podstawie Uchwały Nr 61/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola, etapowanej kolejnymi uchwałami dzielącymi.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne ustalają prawo do przekształcania części obszaru opracowania w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nowa zabudowa rozwijać się będzie na gruntach rolnych, w rejonie dróg gminnych. Projekt planu opiera się na istniejącym układzie komunikacyjnym, nie wprowadza nowych dróg publicznych i wewnętrznych. Plan wyznacza w centralnej części opracowania tereny lasów.

Na wskazanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 44/2003 z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. Obowiązujące plany wyznaczają tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, tereny rolne, tereny dróg gminnych oraz lasy.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola zatwierdzonego Uchwałą Nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012 r. z późniejszymi zmianami teren opracowania znajduje się na obszarze skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług (MN1) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym (MN3). Ustalenia zawarte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt planu wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu:

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **R** – teren rolniczy,
- **ZL** – teren lasu,
- **KD/L** – teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy lokalnej,
- **KD/D** – teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej.

Projekt planu przewiduje rozwiązania mające na celu ograniczanie i zapobieganie negatywnym oddziaływaniom na środowisko, w tym:

- ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg,
- zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- na terenie planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód,
- ustala się, iż prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego,
- jako tereny chronione akustycznie wskazuje się obszary zabudowy mieszkaniowej MN oraz budynki mieszkalne na terenach o symbolu R, należące do terenów mieszkaniowo – usługowych,
- ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur 90 mm, rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur 160 mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur 63 mm, do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników

bezodpływowych z zapewnieniem wywozu nieczystości na teren oczyszczalni na podstawie umów indywidualnych, na obszarze planu dopuszcza się realizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód, urządzeń wodnych i do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji,
- ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła, a także dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną,
- ustala się, iż na terenie działek należy zapewnić miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrażający środowisku.

Projektowane rozwiązania przyczynią się do poprawy warunków sanitarnych obszaru poprzez m.in.: uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej, rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci wodociągowych, realizację nowych sieci kanalizacyjnych, a także uregulowanie gospodarki odpadami. Projekt planu został sporządzony zgodnie z założeniami polityki przestrzennej gminy i ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów, warunków zagospodarowania i zabudowy.

W sporządzonej do projektu planu prognozie oddziaływania na środowisko oceniono wpływ proponowanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń miejscowego planu na stan środowiska oraz warunki i jakość życia mieszkańców. Przeanalizowano istniejące problemy ochrony środowiska na tym obszarze, w tym: zanieczyszczenia komunikacyjne, zanieczyszczenia powietrza związane z niską emisją z gospodarstw domowych, zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, a także emisję hałasu. Projekt planu przewiduje szereg rozwiązań minimalizujących negatywne skutki realizacji jego zapisów.

W wyniku analizy przedłożonych materiałów Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim zaopiniował jak w sentencji.

Państwowy Powiatowy Inspektor
Sanitarny
w Grodzisku Mazowieckim
mgr Halina Sankowska
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:
1) Adresat
2) a/a