

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 fragment miejscowości Stara Bukówka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przesłanym pismem przewodnim z dnia 5 lutego 2026 r. (otrzymanym 18 lutego 2026 r.)

opiniuje pozytywnie

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Stara Bukówka

UZASADNIENIE

Przedstawiony do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera:

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

Przedmiotem opracowania jest fragment miejscowości Stara Bukówka zlokalizowany przy drodze krajowej nr S8 (po północnej stronie drogi), przy węźle drogowym „Żabia Wola”, w północno-zachodniej części gminy Żabia Wola o powierzchni około 27 ha. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną przylegającą do wsi Osowiec oraz Nowa Bukówka, następnie północno – zachodnią granicą działek nr ew. 16, 17/1, 17/2, 18/6, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 oraz granicą działek nr ew. 38, 41, 42, 43/9, 50/6, 51/6, 52/6, 53/6, 54/6, 55/6 oraz 56/1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru opracowania zapewnia droga serwisowa (droga klasy lokalnej), wyznaczona wzdłuż drogi krajowej, klasy ekspresowej nr S8, łącząca się z drogą krajową w węzłach komunikacyjnych „Żabia Wola” oraz „Siestrzeń”. W części przy drodze ekspresowej obszar zainwestowany jest obiektami produkcyjno-usługowymi z różnych branż (FMC, kamieniarstwo, sprzedaż specjalistycznych maszyn i urządzeń). Wzdłuż ulicy Warszawskiej zlokalizowane są istniejące zabudowania mieszkalne. Północna i centralna część opracowania pozostaje terenem otwartym w większości niezagospodarowanym. Część z tych terenów stanowią lasy, nieużytki porolne z roślinnością niską. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej oraz częściowo kanalizacji deszczowej. W rejonie węzła trasy S8 znajduje się sztuczny zbiornik związany z obsługą drogi. Przez teren planu przebiega linia energetyczna średniego napięcia oraz gazociąg średniego ciśnienia, z wyznaczonymi obszarami ograniczonego zagospodarowania.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary sieci Natura 2000, a także inne obszary prawnie chronione. W planie ustalono ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-63/8) w formie strefy ochrony konserwatorskiej.

Projekt planu zakłada wzdłuż drogi krajowej S8 oraz w części centralnej obszaru opracowania zmianę przeznaczenia przedmiotowego obszaru pod tereny zabudowy usługowej (z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, produkcji energii oraz przemysłu portowego) lub produkcyjnej na powierzchni

wynoszącej około 20,70 ha. Plan uwzględnia wniosek inwestora prowadzącego na tym terenie działalność usługowo-produkcyjną, planującego rozszerzyć dotychczasową działalność. Przewidziane w projekcie planu dalsze zmiany przestrzenne wpisują się w nasilający się tym rejonie gminy kierunek tworzenia strefy gospodarczej. W części północnej wyznaczono tereny wyłączone z możliwości inwestycyjnych w tym, tereny lasów, zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych śródlądowych. W rejonie istniejącego zbiornika związanego z obsługą drogi ustala się teren niesklasyfikowany.

Na wskazanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 70/XL/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 października 2014 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Stara Bukówka. Obowiązujący plan wyznacza teren zabudowy produkcyjno-usługowej (PU), teren zabudowy usługowej (U), tereny rolnicze (R), tereny rolnicze (łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych, R/Z), teren lasów (ZL), tereny wód powierzchniowych (WS), teren komunikacji (teren części drogi publicznej, kategorii krajowej, klasy ekspresowej, KDS).

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 z przewagą produkcji, składów i usług o ograniczonej uciążliwości z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową (PU2), obszarze upraw rolnych narażonych na erozję położonych w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy (RP3) oraz terenach siedlisk i korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk (RE3). Ustalenia zawarte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt planu wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu:

- **U-P** – teren usług lub produkcji,
- **ZN** – tereny zieleni naturalnej,
- **L** – tereny lasu,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- **N** – teren niesklasyfikowany,
- **KDS** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi ekspresowej,
- **KDS-KDL-KP** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi ekspresowej lub lokalnej lub komunikacji pieszo – rowerowej,
- **KDL** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej.

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

- na terenie planu ustala się zakaz lokalizacji składów otwartych materiałów sypkich i pyłących poza budynkami,
- ustala się konieczność stosowania najlepszych dostępnych technik (BAT) przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu przedsięwzięć,
- na terenie planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- ustala się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne,
- ustala się, iż 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 niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego,
- dopuszcza się możliwość zastąpienia istniejących rowów kanałami zamkniętymi,
- ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur 90 mm, rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg,
- ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do 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,

- ustala się, że ścieki przemysłowe wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny działki z możliwością odprowadzania nadmiaru wód do wód lub urządzeń, a także zbiorników retencyjnych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych po podczyszczeniu do wód i urządzeń wodnych,
- ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego, rozbudowę sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych. Nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych.
- 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 przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną na terenach o symbolu U-P o mocy nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące,
- ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami. Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania 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 poprawę warunków inwestowania poprzez zmianę przeznaczenia przedmiotowego obszaru pod tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej, a także uporządkowanie istniejącego ładu przestrzennego przy jednoczesnym zachowaniu zasad ochrony środowiska naturalnego.

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 związaną z bezpośrednim sąsiedztwem drogi ekspresowej nr S8. 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/