

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, ze zm.) art. 54 ust. 1 w zw. z art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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 obejmującym fragment miejscowości Musuły (obszar XIIe) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przesłanym pismem przewodnim z dnia 16.04.2026 r. (wpłynęło 24.04.2026 r.)

opiniuje pozytywnie

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Musuły (obszar XIIe).

UZASADNIENIE

Przedstawiony do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera:

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

Przedmiotem opracowania jest fragment miejscowości Musuły położonej w północnej części Gminy Żabia Wola o powierzchni około 30 ha. Aktualnie w granicach planu występują obszary lasów, tereny rolnicze w formie pastwisk, tereny niezagospodarowane, a także pojedyncza zabudowa mieszkaniowa. Przez teren planu przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15 kV z wyznaczonym obszarem ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w części południowo-zachodniej oraz rów odwadniający przebiegający przez środkową część opracowania.

Na terenie planu nie występują tereny cenne przyrodniczo, w tym obszary sieci Natura 2000, a także podlegające ochronie obiekty, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

Wiodącym przeznaczeniem na terenie planu będą obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obszary rolnicze, obszary lasów oraz śródlądowych wód powierzchniowych. Projekt miejscowego planu ma na celu adaptację dotychczasowych ustaleń do aktualnych potrzeb społecznych i gospodarczych poprzez powiększenie istniejących oraz wyznaczenie nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej, zwiększenie areалу gospodarstw rolnych oraz zachowanie terenów zieleni, a także ochronę istniejących wód powierzchniowych. Plan wprowadza zakaz realizacji zabudowy na obszarach rolniczych wykorzystywanych jako łąki, pastwiska i zadrzewienia, a także na terenach wód powierzchniowych. Projekt wprowadza zmiany w istniejącym układzie komunikacyjnym obszaru poprzez wyznaczenie nowej drogi wewnętrznej oraz poszerzenie dróg istniejących. Realizacja planu ma na celu wprowadzenie zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych usytuowanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także kontynuację rolniczego i leśnego wykorzystania obszarów. Planowany sposób zagospodarowania terenów nie wpłynie na dotychczasowy sposób użytkowania terenów znajdujących się w sąsiedztwie.

Teren opracowania jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urzędowy Woj. Maz. Nr 69 z dnia 29.06.2000 r. poz. 717).

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola przyjętym Uchwałą nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 września 2012 r. teren objęty planem znajduje się na obszarach skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług MN1, a także na obszarach lasów przeznaczonych do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwatach „Skulski Las” i „Skulskie Dęby”) oznaczonych symbolem RE1. Ustalenia planu wykazują zgodność z zapisami Studium uwarunkowań.

Projekt planu wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu:

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- **R** – tereny rolnicze,
- **R/Z** – tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych,
- **ZL** – tereny lasów,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- **KD/Lp** – tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, klasy lokalnej,
- **KDW** – teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.

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

- ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz dróg,
- na terenie planu ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska,
- ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - ustala się, iż prowadzone prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego należy prowadzić w sposób niepowodujący pogorszenia stanu i zakłócenia spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich,
- w granicach planu ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zakaz realizacji obiektów mogących powodować negatywne oddziaływanie na stan wód,
- jako tereny chronione akustycznie wskazuje się obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz tereny rolnicze R,
- ustala się zaopatrzenie obszaru w wodę do spożycia z sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się pobór wód z ujęć indywidualnych. Projekt planu umożliwia zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych dla potrzeb gospodarczych,
- ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu nieczystości na teren oczyszczalni. Projekt planu dopuszcza realizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych,
- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód, urządzeń wodnych oraz na teren własny działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zaopatrzenie terenu w ciepło ze źródeł grzewczych z preferencją dla czynników ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz źródeł odnawialnych wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, aerothermalną i geothermalną,
- ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki.

Projektowane rozwiązania przyczynią się do poprawy warunków sanitarnych obszaru poprzez, m.in.: uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej, rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a także uregulowanie gospodarki odpadami. Zmiany wprowadzone projektem planu mają służyć zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności poprzez wyznaczenie terenów mieszkalnych, ochronę istniejących terenów leśnych i wód powierzchniowych oraz zwiększanie powierzchni gospodarstw rolnych, 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 wyciekami z nieszczelnych zbiorników bezodpływowych, 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