

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 2026 r. poz. 670) - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującym fragment miejscowości Grzegorzewice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przesłanym pismem przewodnim z dnia 12.05.2026 r. (wpłynęło 18.05.2026 r.)

opiniuje pozytywnie

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Grzegorzewice

UZASADNIENIE

Przedstawiony do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera:

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

Przedmiotem opracowania jest fragment miejscowości Grzegorzewice położonej w południowo-zachodniej części Gminy Żabia Wola o powierzchni 87 ha. W bezpośrednim otoczeniu obszaru występuje kompleks leśny „Uroczysko Skuły Zachód” w kierunku północnym, droga powiatowa nr 2861W oraz użytki leśne w kierunku południowym, a także grunty rolne i obszary leśne od strony zachodniej i wschodniej. Północno-zachodnia część planu graniczy z Bolimowsko-Radziejowickim z Doliną Środkowej Rawki Obszarem Chronionego Krajobrazu. Aktualnie w granicach planu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejące stawy hodowlane będące częścią gospodarstwa rybackiego, wody powierzchniowe, a także otwarte tereny rolnicze. Przez teren planu przepływa rzeki Pisia Gągolina.

W granicach planu nie występują wymagające ochrony obiekty, zabytki i dobra kultury współczesnej. Na terenie planu nie występują tereny cenne przyrodniczo, w tym obszary sieci Natura 2000.

Wiodącym przeznaczeniem na terenie planu będą obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na wschodzie, zabudowy zagrodowej w części zachodniej, tereny usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, obszary wód powierzchniowych, a także tereny rolnicze w formie gospodarstw rybackich, stawów hodowlanych oraz łąk, pastwisk i zadrzewień. Projekt miejscowego planu ma na celu adaptację dotychczasowych ustaleń do aktualnych potrzeb społecznych i gospodarczych poprzez powiększenie istniejących oraz wyznaczenie nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, rozwój usług turystycznych poprzez zagospodarowanie istniejących stawów rybnych oraz wykorzystanie walorów lokalizacyjnych miejscowości, powiększenie arealu obszarów rolniczych, a także ochronę istniejących wód powierzchniowych. Plan wprowadza zakaz realizacji zabudowy na obszarach rolniczych, terenach sportu i rekreacji w obszarach zagrożenia powodzią, obszarach wód powierzchniowych oraz produkcji w gospodarstwach rybackich. W granicach planu wyznacza się obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Pisi Gągoliny. Projekt wprowadza zmiany w istniejącym układzie komunikacyjnym obszaru poprzez wyznaczenie ciągu pieszego oraz dróg wewnętrznych. Realizacja planu ma na celu wprowadzenie nowego zainwestowania w części obszaru opracowania oraz pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu terenów otwartych w postaci wód powierzchniowych, stawów hodowlanych oraz terenów zieleni. Planowany sposób zagospodarowania terenów nie wpłynie na dotychczasowy sposób użytkowania terenów znajdujących się w sąsiedztwie.

Teren opracowania jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola przyjętym Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000 r. oraz Uchwałą Nr 65/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016 r.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola przyjętego Uchwałą Nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012 r. teren objęty planem znajduje się na obszarach rozwoju usług turystyki, rekreacji, wypoczynku, zdrowia, opieki społecznej oraz kultury w oparciu o walory przyrodnicze i krajobrazowe URW, obszarach rolniczych wraz ze sztucznymi zbiornikami wodnymi z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej RP4 oraz obszarach wód powierzchniowych, w tym stawów, kąpielisk, itp. określonych symbolem RE4. Projekt miejscowego planu wykazuje zgodność z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Projekt planu wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu:

- **U/MN** – teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **UT/WS** – teren usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku oraz wód powierzchniowych,
- **US/ZZ** – teren sportu i rekreacji w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- **US/WS/ZZ** – teren sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
- **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich,
- **RU/ZZ** – teren obsług produkcji w gospodarstwach rybackich w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- **R/W** – tereny rolnicze – stawy hodowlane,
- **R/W/ZZ** – tereny rolnicze – stawy hodowlane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- **R/Z** – tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień,
- **R/Z/ZZ** – tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- **KD/D** – tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,
- **KDx** – tereny komunikacji – tereny publicznego ciągu pieszego,
- **KDx/ZZ** – teren komunikacji – teren publicznego ciągu pieszego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- **KDW** – tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

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 inwestycji celu publicznego, w tym dróg i urządzeń infrastruktury technicznej oraz na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich oraz terenach rolniczych stawów hodowlanych urządzeń związanych z chowem i hodowlą ryb typu karpioatego,
- 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, m.in.: obszary turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku oraz wód powierzchniowych UT/WS, tereny sportu i rekreacji w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią US/ZZ oraz tereny sportu, rekreacji i wód powierzchniowych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią US/WZ/ZZ poprzez zaliczenie terenów do obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 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 odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub tłocznej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu nieczystości na teren oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się realizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków,
- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny lub urządzeń wodnych w przypadku nadmiaru wód. Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych,
- zaopatrzenie terenu w ciepło ze źródeł grzewczych z preferencją dla czynników ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz źródeł odnawialnych z wyłączeniem biogazowni rolniczych,
- 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 i usługowych, terenów turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, wyznaczanie i ochronę obszarów produkcyjnych gospodarstw rybackich, terenów rolniczych stawów hodowlanych oraz ochronę istniejących wód powierzchniowych, 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