

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 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 2026 r. poz. 670) - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Petrykozy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przesłanym pismem przewodnim z dnia 30 kwietnia 2026 r. (otrzymanym 4 maja 2026 r.)

opiniuje pozytywnie

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Petrykozy

UZASADNIENIE

Przedstawiony do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera:

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

Przedmiotem opracowania jest miejscowość Petrykozy zlokalizowana w południowej części gminy Żabia Wola przy drodze krajowej nr 50 o powierzchni około 641 ha. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną miejscowości Petrykozy. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru opracowania zapewnia droga krajowa nr 50, droga wojewódzka nr 876 oraz układ istniejących i projektowanych dróg gminnych i wewnętrznych. Zagospodarowanie obszaru opracowania stanowią tereny w znacznym stopniu otwarte i niezainwestowane. Omawiany obszar stanowią w większości grunty rolnicze (w znacznej części nieużytkowane), tereny leśne, tereny wód powierzchniowych oraz istniejąca zabudowa zagrodowa, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drobnymi usługami. W granicy planu znajdują się stawy oraz przepływa rzeka Dopływ z Petrykoz, której strefa źródłkowa znajduje się w granicy planu. Przez teren planu przebiegają linie średniego napięcia z wyznaczonym obszarem ograniczonego zagospodarowania.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary sieci Natura 2000, a także inne obszary prawnie chronione. Petrykozy położone są w bezpośrednim sąsiedztwie trzech Obszarów Chronionego Krajobrazu, które przylegają do granic gminy, w tym Bolimowsko – Radziejowski z doliną środkowej Rawki OChK, OChK Dolina Rzeki Jeziorki oraz Warszawski OChK. Na terenie objętym planem znajduje się park krajobrazowy z połowy XIX w. wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 25.01.1958 r. pod nr rej. A-123/5/58, decyzją z dnia 16.09.1978 r. pod nr rej. A 488, decyzją z dnia 8.05.1992 r. pod nr rej. A-882 oraz dwór XIX-wieczny wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 25.01.1958 r., nr rej. A-123/5/58.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Petrykozy 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, zmienionej Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016 r., kolejno Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016 r., kolejno Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016 r., kolejno Uchwałą Nr 8/XXIV/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017 r., kolejno Uchwałą Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017 r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018 r., kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019 r., kolejno Uchwałą Nr 58/XXVI/2020 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 lipca 2020 r., kolejno Uchwałą

Nr 83/LXX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2023 r., kolejno Uchwałą Nr 66/IX/2024 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2024 r.

Regulacje zawarte w projekcie planu mają na celu ustalenie zasad zagospodarowania terenu, w tym terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowo – mieszkaniowej oraz planistyczne uporządkowanie obszaru objętego opracowaniem poprzez określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Analizowane opracowanie pozostawia w stanie obecnym większość terenów rolniczych, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych oraz istniejących lasów, a także teren założenia dworsko – parkowego wraz z wartościowym drzewostanem, w tym pomnikami przyrody. Nowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z usługami wyznaczone zostało wzdłuż głównych dróg miejscowości, tj. ul. Głównej, ul. Mszczonowskiej, ul. Trakt Królewski, ul. Jesionowej, ul. Źródlanej, ul. Brzozowej, ul. Czeremchy, natomiast same tereny zabudowy usługowej zostały wyznaczone na południe od ul. Głównej w centralnej części opracowania oraz na wschód od ul. Mszczonowskiej, a tereny zabudowy produkcyjno – usługowej w południowej części opracowania wzdłuż ul. Grójeckiej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Petrykozy wprowadzając nowe tereny zabudowy, uzupełnia i adaptuje istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną, a także wprowadza w południowej części tereny zabudowy produkcyjno – usługowej.

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 57/2001 z dnia 18 października 2001 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola.

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, obszarze zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo - rekreacyjną MN2, obszarze zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym MN3, obszarze zabudowy usługowo – mieszkaniowej UM1, obszarze usług istniejących i projektowanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej UM3, obszarze usługowo – mieszkaniowym z przewagą zabudowy usługowej związanej z turystyką, rekreacją, sportem z możliwością realizacji zamieszkania zbiorowego i usług zdrowia UM4, obszarze z przewagą produkcji, składów, magazynów i handlu zlokalizowanych wzdłuż dróg krajowych PU1, obszarze promocji nowych funkcji związanych ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi RP2, a także obszarze lasów przeznaczonych do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwatach „Skulski Las” i Skulskie Dęby”) RE1, obszarze z możliwością wprowadzenia zalesień RE2, obszarze korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk RE3, obszarze wód powierzchniowych, w tym stawów i kąpielisk RE4. Pozostała część opracowania to park będący w rejestrze zabytków oraz występujące na jego terenie pomniki przyrody. Ustalenia zawarte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt planu wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu:

- **P/U** – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej lub usługowej,
- **U** – tereny zabudowy usługowej,
- **U/MN** - tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
- **ZP** – teren zieleni urządzonej – parkowej,
- **R** – tereny rolnicze,
- **R/Z** – tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
- **ZL** – tereny lasów,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- **T** – teren infrastruktury technicznej – stacja bazowa telefonii komórkowej,

- **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- **O** – teren infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami,
- **KD/Gp** – teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii krajowej, klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- **KD/G** – teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii wojewódzkiej, klasy głównej,
- **KD/L** – tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej,
- **KD/D** – tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
- **KDW** – tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustalono zakaz zabudowy, natomiast dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, WS i ZP ustalono zakaz zabudowy budynkami. Ograniczenia w lokalizowaniu budynków występują również na terenach sąsiadujących z obszarami leśnymi. Dla terenów oznaczonych symbolem P/U wprowadzono zakaz prowadzenia usług użyteczności publicznej z zakresu administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, turystyki, rekreacji, wymiaru sprawiedliwości oraz innych do nich podobnych, natomiast usługi handlu można realizować o powierzchni sprzedaży do 2000m². Dla terenów oznaczonych symbolem ZP dopuszcza się w istniejącym budynku usługi hotelarskie, usługi gastronomiczne, usługi turystyczne, kultury oraz lokal mieszkalny oraz ustala się zakaz budowy nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy nieobjętych ochroną konserwatorską. Dla terenów oznaczonych symbolem O ustalono zakaz przetwarzania odpadów oraz termicznego przekształcania, natomiast działania związane z gospodarowaniem odpadami winny odbywać się w obiektach zamkniętych.

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, terenów o symbolu 1P/U, 2P/U, 1U, 1O, 1T, gdzie dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- wprowadzono zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- na terenie planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska,
- 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 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 i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego,
- ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowem lub ciekim wodnym, odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego,
- ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych. Na terenach o symbolu P/U i U dopuszcza się ich skanalizowanie,
- gospodarowanie odpadami nie może powodować zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego,
- jako tereny chronione akustycznie wskazuje się obszary zabudowy mieszkaniowej MN, zabudowy mieszkaniowo – usługowej U/MN, MN/U oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach o symbolu RM i R, uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących oraz projektowanych sieci wodociągowych 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 i przemysłowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur 160 mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur 63 mm, w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu nieczystości na teren oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych, na obszarze planu dopuszcza się realizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, ścieki przemysłowe wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczenia,

- ustalono, że zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych powinno odbywać się w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, w przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, ustalono nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód i urządzeń wodnych z powierzchni szczelnych,

- dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii na terenach o symbolu P/U i 1U o mocy nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące, na pozostałych terenach o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji; zakazuje się lokalizacji biogazowni, biogazowni rolniczych oraz elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 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 na terenach o symbolu P/U i 1U o mocy nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące, na pozostałych terenach – o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zakazuje się lokalizacji biogazowni, biogazowni rolniczych oraz elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustalono, iż na terenie działek należy zapewnić miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrożający 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 oraz utworzenie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. 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 związaną z bezpośrednim sąsiedztwem drogi krajowej nr 50. 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/