

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

### **OPINIA SANITARNA**

Na podstawie art. 1 pkt 1, 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. 46 ust. 1 pkt 1, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującym miejscowość Piotrkowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przesłanym pismem przewodnim z dnia 23.07.2026 r. (wpłynęło 24.07.2026 r.)

#### **opiniuje pozytywnie**

#### **projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Piotrkowice**

### **UZASADNIENIE**

Przedstawiony do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera:

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

W dniu 24.07.2026 r. Wójt Gminy Żabia Wola zwrócił się z wnioskiem do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim o zaopiniowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Piotrkowice przyjętego na podstawie Uchwały Nr 71/XL/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 października 2014 r. Proponowane w projekcie zmiany obejmują zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów komunikacji na obszarach oznaczonych symbolem 4MN oraz 24U/MN, a także dopuszczenie możliwości lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków niezależnie od ustalonej w planie minimalnej powierzchni działki.

Projekt zmiany miejscowego planu wprowadza nowe brzmienie :

- § 26 ust. 1 pkt 4 w postaci – „dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi”,
- § 38 ust. 2 pkt 2 lit. A tiret 6 w postaci – „od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 2KD/D – 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu” oraz
- § 41 ust. 2 pkt 2 lit. A tiret 3 w postaci – „od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 2KD/D – 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu”,

a także rozszerza ustalenia § 41 ust. 2 pkt 2 lit. A poprzez dodanie tiretu ósmego w brzmieniu – „od granicy planu – 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu”, wymuszającego wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy lasu.

Pozostałe ustalenia planu, w tym charakter, funkcje użytkowe i kierunki rozwoju obszarów nie uległy zmianie w wyniku podjętej uchwały i pozostają w niezmienionej formie w sposób określony w Uchwale Nr 71/XL/2014 Rady Gminy Żabia Wola w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Piotrkowice.

Planowana modyfikacja nie obejmuje uregulowań w zakresie możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wynikających z 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) oraz pozostałych uwarunkowań, w tym wskaźników i parametrów zabudowy oraz charakteru zagospodarowania obszarów. Planowane zmiany nie będą powodowały negatywnego oddziaływania na środowisko oraz jakość życia okolicznych mieszkańców. Korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy pozwoli na zwiększenie dotychczasowej powierzchni zabudowy działek, dopasowując projektowane odległości do ustaleń na działkach sąsiednich,

stanowiąc kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także zwiększenie możliwości realizacji przydomowych rozwiązań oczyszczania ścieków.

Zakres opracowania obejmuje miejscowość Piotrkowice o powierzchni 2,9 ha zlokalizowaną w południowej części gminy Żabia Wola. Przez teren planu przebiega droga wojewódzka nr 876, droga powiatowa nr 1521W oraz 2861W, a także linia kolejowa relacji Skierniewice-Łuków. Aktualnie na obszarze planu dominują obszary rolnicze i leśne usytuowane w południowej i wschodniej części obszaru oraz wzdłuż rzeki Pisia Tuczna wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową siedliskową z towarzyszącą infrastrukturą gospodarczą, a także pojedynczymi zabudowaniami usługowymi zlokalizowanymi wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Przez teren planu przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV z wyznaczoną strefą ograniczonego zagospodarowania. Projekt planu wprowadza zmiany w zakresie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny komunikacji oraz granicy planu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 4MN oraz terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 24U/MN.

Na terenie planu nie występują tereny cenne przyrodniczo, w tym obszary sieci Natura 2000, a także podlegające ochronie obiekty, zabytki oraz dobra kultury współczesnej. Wzdłuż wschodniej granicy planu jest zlokalizowany Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

Teren planu jest objęty zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowość Piotrkowice przyjętego Uchwałą Nr 71/XL/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 października 2014 r.

Modyfikacje przyjęte w projekcie zmiany miejscowego planu w zakresie korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz uwarunkowań lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków nie wpływają na uregulowania obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola przyjętego Uchwałą Rady Gminy Żabia Wola Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Żabia Wola Nr 45/XXXVII/2018 z dnia 25 września 2018 r. oraz Uchwałą Rady Gminy Żabia Wola Nr 64/XXVII/2026 z dnia 28.05.2026 r.

Projektowane rozwiązania przyczynią się do poprawy warunków sanitarnych obszaru poprzez, m.in.: możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków niezależnie od wielkości działki w zależności od uwarunkowań wodno-gruntowych działki. Zmiany wprowadzone projektem planu mają służyć zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy i ujednolicenie parametrów zabudowy, 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