



Grodzisk Mazowiecki, dnia 27 stycznia 2023 r.

Wójt Gminy Jaktorów
ul. Warszawska 33
96 – 313 Jaktorów

A
R
070227

OPINIA SANITARNA

Na podstawie art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 195 z późn. zm.) art. 54 ust. 1 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów obejmującym obszar ograniczony fragmentem południowej granicy działki nr ewid. 215 (droga gminna ul. Słoneczna), fragmentem zachodniej granicy działki nr ewid. 166/2 (droga gminna nr 150307W ulica Alpejska), południowymi granicami działek nr ewid. 221/5, 221/6 oraz fragmentem wschodniej granicy działki 294/15 (rów) oraz wschodnimi granicami działek nr ewid.: 294/4, 294/2, 294/1 (rów), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przesłanym pismem przewodnim z dnia 25.01.2023 r. (wpłynęło 25.01.2023 r.),

opiniuje pozytywnie

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

gminy Jaktorów obejmujący obszar ograniczony fragmentem południowej granicy działki nr ewid. 215 (droga gminna ul. Słoneczna), fragmentem zachodniej granicy działki nr ewid. 166/2 (droga gminna nr 150307W ulica Alpejska), południowymi granicami działek nr ewid. 221/5, 221/6 oraz fragmentem wschodniej granicy działki 294/15 (rów) oraz wschodnimi granicami działek nr ewid.: 294/4, 294/2, 294/1 (rów)

UZASADNIENIE

Przedstawiony do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera:

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

Przedmiotem opracowania jest fragment wsi Chylice zlokalizowany we wschodniej części gminy Jaktorów, położony na południe od drogi wojewódzkiej nr 719 (ul. Warszawska). Obszar opracowania położony jest niedaleko centrum gminy, w otoczeniu usług użyteczności publicznej i stacji kolejowej Jaktorów. Omawiany teren to fragment osiedla o powierzchni ok. 2,13 ha, przy skrzyżowaniu ulic Słonecznej i Alpejskiej. Osiedle charakteryzuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar opracowania obejmuje trzy budynki mieszkalne jednorodzinne. Równoległe do ul. Alpejskiej, wzdłuż południowo – wschodniej granicy Planu przeprowadzona została linia średniego napięcia. Przy zachodniej granicy obszaru przebiega rów melioracyjny, natomiast od strony zachodniej przylega kompleks leśny. Teren jest zaopatrzone w media – sieć wodociągową, kanalizacyjną, sieć gazową elektryczną i telefoniczną. Przy skrzyżowaniu ulic Warszawskiej i Alpejskiej znajduje się przedszkole gminne i szkoła podstawowa. W odległości 1 km od placówek, przebiega linia kolejowa relacji Warszawa Zachodnia – Katowice. W granicach planu zlokalizowana jest głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

Na terenie omawianego obszaru obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XIX/126/2003 z dnia 8 grudnia 2003 r, który wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogę publiczną przy zachodniej granicy obszaru oraz poszerzenie ul. Alpejskiej. Niniejszy projekt podtrzymuje obecne przeznaczenia ze zmianą polegającą na wykreśleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczającej odległość 1,5 m od granicy z działką nr ewid. 217/6, która to linia w związku ze scaleniem działek nr ewid. 216 i 217 jest niezasadna.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu:

- **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- **KDD** – teren dróg dojazdowych,
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni publicznej.

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

- na terenie planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym dróg i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany przebiegu, rozbiórki, a także budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi, a realizacja tych obiektów w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ma przebiegać zgodnie z zachowaniem ustalonych przepisami odrębnymi zasad bezpieczeństwa oraz odpowiedniej eksploatacji linii i urządzeń,
- Plan wyznacza procent powierzchni biologicznie czynnej działek,
- na terenie planu wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
- odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków,
- odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, kablowych lub projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych oraz z istniejących bądź projektowanych stacji transformatorowych,
- Plan dopuszcza remont oraz przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych napowietrznych, kablowych oraz z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych przy zachowaniu dostępności do określonych w Planie ulicy publicznej oraz wewnętrznej,
- dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatrową o mocy powyżej 50 kW,
- zaopatrzenie obszaru w sieć gazową bądź z innych źródeł,
- ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej, a do czasu realizacji sieci dopuszczenie lokalizacji lokalnych ujęć wody,
- zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego i innych paliw oraz nośników energii spełniające obowiązujące normy, z wyłączeniem wysokoemisyjnych źródeł,
- zagospodarowanie działki musi uwzględniać miejsce do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niestanowiący zagrożenia dla środowiska.

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, w tym: zanieczyszczenia komunikacyjne, emisję hałasu, zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz niską emisję z gospodarstw domowych. Projekt planu wprowadza szereg rozwiązań minimalizujących negatywne skutki realizacji jego zapisów.

W wyniku analizy przedłożonych materiałów Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim zaopiniował jak w sentencji.

Otrzymują:
1) Adresat
2) a/a

Państwowy Powiatowy Inspektor
Sanitarny
w Grodzisku Mazowieckim
mgr Halina Sankowska