ZNS.9022.1.16.2026.AT

Grodzisk Mazowiecki, dnia 27 maja 2026 r.

p.R. Rafiński



Wójt Gminy Jaktorów
ul. Warszawska 33
96-313 Jaktorów

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 Jaktorów obejmującym fragment wsi Jaktorów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przesłanym pismem przewodnim z dnia 24.04.2026 r. (wpłynęło 27.04.2026 r.)

opiniuje pozytywnie

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jaktorów obejmujący fragment wsi Jaktorów

UZASADNIENIE

Przedstawiony do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera:
- projekt uchwały z załącznikiem graficznym,
- prognozę oddziaływania na środowisko.

Przedmiotem opracowania jest fragment wsi Jaktorów o całkowitej powierzchni 89,54 ha położony na północ od linii kolejowej nr 1 relacji Warszawa-Katowice oraz linii nr 4 relacji Grodzisk Mazowiecki-Zawiercie, a także drogi wojewódzkiej nr 719. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu znajdują się tereny otwarte od strony północnej i północno-wschodniej, uprawne pola doświadczalne od strony wschodniej, a także Bolimowsko-Radziejowicki z Doliną Środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu przylegający do południowej granicy planu oraz droga powiatowa nr 3832W w kierunku zachodnim. Przez teren planu przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV z wyznaczonym obszarem ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, a także gazociągi średniego ciśnienia ze strefami kontrolowanymi. Teren planu jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego. Przez obszar opracowania przepływa rzeka Pisa Tuczna.

Na obszarze planu nie występują tereny cenne przyrodniczo, w tym obszary sieci Natura 2000, a także wymagające ochrony zabytki, obiekty i dobra kultury współczesnej.

Przedmiotowy obszar nie został dotychczas objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów przyjętego Uchwałą Nr XXX/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001 r. teren planu znajduje się na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych. Ustalenia planu wykazują zgodność z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wiodącym przeznaczeniem na terenie planu będą obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, obszary sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej i obszary lasów, a także 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 i usługowej oraz zachowanie i ochronę terenów zieleni, a także istniejących wód powierzchniowych. Plan wprowadza ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu na terenach usytuowanych w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej oraz gazociągu, a także wskazuje uwarunkowania dla zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie przebiegającej w granicach planu linii kolejowej. Projekt wprowadza zmiany w istniejącym układzie komunikacyjnym obszaru poprzez wyznaczenie nowych dróg wewnętrznych oraz rozbudowę dróg istniejących. Planowany sposób zagospodarowania terenów nie wpłynie na dotychczasowy sposób użytkowania terenów znajdujących się w sąsiedztwie.

Projekt planu wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu:
- **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **U** – tereny usług,
- **US-ZP** – terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- **ZN** – tereny zieleni naturalnej,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- **L** – tereny lasów,
- **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,
- **KDZ** – teren komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg zbiorczych,
- **KDL** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej,
- **KDD** – tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg dojazdowych,
- **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- **IE** – tereny elektroenergetyki.

Projekt planu przewiduje rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnym oddziaływaniom na środowisko, w tym:
- na terenie planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- na terenie planu ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska,
- ustala się obowiązek ochrony wód podziemnych i powierzchniowych poprzez obowiązek stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania przedsięwzięć na stan wód,
- 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,
- zaopatrzenie obszaru w ciepło z odnawialnych źródeł energii. Ustala się zakaz stosowania wysokoemisyjnych źródeł ciepła,
- jako tereny chronione akustycznie wskazuje się obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW, obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U, a także tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej US-ZP,
- zaopatrzenie obszaru w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodą z ujęć własnych,
- odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu nieczystości na teren oczyszczalni,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych działki oraz do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub urządzeń wodnych i zbiorników retencyjnych w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód na terenie działki,
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z preferencją dla czynników ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub odnawialnych źródeł,
- na terenie działki należy zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

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 oraz ochronę istniejących terenów leśnych i 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 i pyleniem wynikającym z produkcji rolnej, zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego wyciekami z nieszczelnych zbiorników bezodpływowych oraz substancjami ropopochodnymi w wyniku użytkowania dróg, a także emisję hałasu związanego z eksploatacją ciągów komunikacyjnych oraz sąsiedztwa

terenów kolejowych. 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.

z up. Państwowego Powiatowego
Inspektora Sanitarnego
w Grodzisku Mazowieckim

/-/ mgr inż. Anna Trawińska
Kierownik Sekcji Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:
1) Adresat
2) a/a