



Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie



ZNS.900.120.2026.1

Żyrardów, 10/03/2026

Urząd Miejski w Mszczonowie
Plac Piłsudskiego 1
96-320 Mszczonów



Dotyczy: wniosku o zaopiniowanie projektu MPZP miasta Mszczonowa obejmującego działkę nr ew. 90/13

OPINIA SANITARNA

W związku z art. 54 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. 2024 r. poz. 416) - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie po zapoznaniu się z przesłanymi przez Państwa materiałami za pośrednictwem pisma RG.6721.4.2025.SM z dnia 12.03.2026:

**opiniuje projekt planu pozytywnie w zakresie wymagań
higienicznych i zdrowotnych**

Podpis elektroniczny zweryfikowany
w dniu **31 MAR 2026**
Wynik weryfikacji: ważny/nieważny/
brak możliwości weryfikacji:
(podpis sporządzającego wydruk)

UZASADNIENIE

Charakterystyka ustaleń planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działkę nr 90/13 o powierzchni ok. 2,23 ha w Mszczonowie i przewiduje jej zagospodarowanie w formie jednego terenu oznaczonego symbolem 1U2P, przeznaczonego pod funkcje usługowe lub produkcyjne, zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym obszar ten wskazano jako teren wielofunkcyjnej aktywności gospodarczej. Plan ustala ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określając dopuszczalne formy zabudowy usługowej i produkcyjnej wraz z obiektami towarzyszącymi oraz podstawowe parametry urbanistyczne, takie jak maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, intensywność zabudowy i wyznaczone linie zabudowy, wskazane na rysunku planu stanowiącym załącznik do uchwały. Projekt planu porządkuje przeznaczenie terenu poprzez jednoznaczne określenie funkcji dominującej oraz wyłączenie szeregu przeznaczeń uznanych za niepożądane w tym obszarze, w tym m.in. usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia, edukacji, kultury, sportu, rekreacji, turystyki oraz kultu religijnego. Ustalenia planu obejmują ponadto regulacje dotyczące form i gabarytów zabudowy, zasad sytuowania obiektów względem granic działki i przestrzeni publicznych oraz dopuszczalnych rodzajów zagospodarowania uzupełniającego, co ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego,

WYDRUK DOKONANO
Dnia **31 MAR 2026**
Podpis

ZA ZGODNOŚĆ
Z DOKUMENTEM
ELEKTRONICZNYM



CHRONIMY ZDROWIE
Z MYŚLĄ O PRZYSZŁOŚCI



Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Żyrardowie
ul. Moniuszki 40 | 96-300 Żyrardów
+48 46 855 32 42
adres e-mail: sekretariat.psse.zyrardow@sanepid.gov.pl
adres e-Doręczeń: AE:PL-80006-48541-RGRID-20

spójności kompozycyjnej i właściwego zagospodarowania terenu zgodnie z jego funkcją usługowo-produkcyjną.

Zaopatrzenie w wodę

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie realizowane w oparciu o istniejące poza granicami planu sieci wodociągowe o średnicy 160 mm lub projektowane sieci wodociągowe, przy czym przewody wodociągowe rozbudowywane w ramach układu wewnętrznego muszą zostać dostosowane do parametrów istniejącego systemu, a minimalna średnica nowoprojektowanych przewodów wynosi 40 mm; plan wskazuje ponadto, że projektowane sieci wodociągowe muszą spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi, co zapewnia właściwe funkcjonowanie systemu zaopatrzenia w wodę w powiązaniu z układem zewnętrznym i umożliwia obsługę przyszłej zabudowy usługowej lub produkcyjnej przewidzianej na terenie 1U2P.

Odprowadzanie ścieków

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidują odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji; sanitarniej, natomiast w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci dopuszczają stosowanie indywidualnych rozwiązań, takich jak szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów sanitarnych i technicznych, w tym zapewnienia szczelności instalacji oraz właściwego postępowania z odebranymi ściekami zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Gospodarka odpadami

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala, że postępowanie z odpadami powstającymi na terenie objętym planem musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami, w sposób zapewniający ochronę środowiska, a zagospodarowanie działki powinno uwzględniać wydzielenie odpowiedniego miejsca do czasowego magazynowania odpadów, zorganizowanego w sposób niezagrażający środowisku i dostosowanego do charakteru prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej.

Wody opadowe i roztopowe

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala, że wody opadowe i roztopowe muszą być zagospodarowane w granicach działki budowlanej, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, w szczególności Prawa wodnego; w przypadku braku możliwości ich zagospodarowania na terenie działki dopuszcza się odprowadzanie ich do wód powierzchniowych, urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych, przy jednoczesnym obowiązkowym zastosowaniu rozwiązań technicznych ograniczających ryzyko zanieczyszczenia oraz nakazem redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach odprowadzanych do gruntu lub wód powierzchniowych, natomiast wszelkie prace ziemne naruszające układ hydrograficzny, w tym zmiany ukształtowania terenu, muszą być prowadzone w sposób zapewniający nie pogorszenie stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

Zaopatrzenie w media i infrastruktura techniczna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa zasady wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, obejmującą zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, dostawę energii elektrycznej, zaopatrzenie w gaz, zapewnienie źródeł ciepła oraz obsługę w zakresie telekomunikacji; ustalenia planu wskazują, że infrastruktura ta będzie realizowana w powiązaniu z istniejącymi i projektowanymi sieciami zlokalizowanymi poza granicami obszaru planu, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych i parametrów określonych w planie, przy czym dopuszczono rozbudowę sieci oraz lokalizację niezbędnych urządzeń technicznych w sposób zapewniający prawidłową obsługę projektowanych funkcji usługowych i produkcyjnych na terenie 1U/P.

Emisje i inne oddziaływania na środowisko

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala, że na obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, przy czym prowadzenie działalności na terenie planu nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska; plan nakłada obowiązek stosowania paliw i rozwiązań technicznych o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz rozwiązań zapewniających właściwe warunki akustyczne na działkach sąsiednich, a także wprowadza zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu i innych oddziaływań środowiskowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Uciążliwości dla otoczenia i wpływ na zdrowie ludzi

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada, że zagospodarowanie terenu oraz działalność prowadzona w jego granicach nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, w tym norm dotyczących hałasu, jakości powietrza oraz innych oddziaływań mogących wpływać na warunki życia i zdrowie ludzi, a ewentualne przedsięwzięcia realizowane na obszarze planu muszą być prowadzone w sposób eliminujący ryzyko wystąpienia uciążliwości dla terenów sąsiednich; w związku z tym plan wprowadza obowiązek stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na terenach przyległych, nakaz zachowania parametrów zabudowy ograniczających nadmierną ekspozycję otoczenia na potencjalne oddziaływania, a także zakaz prowadzenia działalności mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm środowiskowych, przy jednoczesnym wyłączeniu z dopuszczalnego przeznaczenia zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, co ma na celu wyeliminowanie zagrożeń dla zdrowia ludzi i bezpieczeństwa środowiska.

Obszary chronione i uwarunkowania środowiskowe

Teren objęty planem nie znajduje się w granicach żadnej ustawowej formy ochrony przyrody, w tym rezerwatów, obszarów Natura 2000, parków krajobrazowych ani obszarów chronionego krajobrazu, nie leży również w zasięgu korytarzy ekologicznych o znaczeniu regionalnym lub ponadregionalnym, a najbliższe formy ochrony zlokalizowane są w znacznym oddaleniu, w tym obszar Natura 2000 „Dąbrowa Radziejowska” w odległości około 2,6 km od planu; jednocześnie w północno-zachodniej części działki 90/13 znajduje

się udokumentowane źródła surowców ilastych „Budy Mszczonowskie – Pole A”, które choć nie stanowi formy ochrony przyrody, jest objęte ochroną prawną jako złożo kopalin i stanowi istotne uwarunkowanie środowiskowe wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko planu.

Przeprowadzona analiza ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 90/13 w Mszczonowie, obejmująca w szczególności przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki zabudowy, zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną, rozwiązania dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, gospodarowania odpadami, emisji i oddziaływań środowiskowych, a także uwarunkowania wynikające z braku form ochrony przyrody oraz obecności udokumentowanego złoża kopalin „Budy Mszczonowskie – Pole A”, nie wykazała rozwiązań, które byłoby sprzeczne z wymaganiami higienicznymi i zdrowotnymi, ani takich, które mogłyby powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska; projekt planu zawiera jednoznaczne regulacje ograniczające potencjalne uciążliwości i zapewniające realizację zabudowy w sposób nienaruszający dopuszczalnych norm sanitarnych, w tym w zakresie hałasu, emisji do powietrza, ochrony wód podziemnych, retencji wód opadowych oraz gospodarki odpadami, a dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko obwarowane jest obowiązkiem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i spełnienia przepisów odrębnych, co zapewnia możliwość kontroli ich wpływu na zdrowie ludzi. W związku z powyższym Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie opiniuje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozytywnie, nie zgłaszając uwag do przedstawionych ustaleń w zakresie ochrony zdrowia i wymagań higienicznych sanitarnych

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji!

Z wyrazami szacunku

Łukasz Szymański PhD, DBA
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie
/dokument podpisany elektronicznie/