

UZASADNIENIE /PODSUMOWANIE

Sporządzone zgodnie z art. 42 pkt. 2 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach na oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 poz. 1094 z późn. zm.) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew. 1778/12, 1778/15, 1778/16.

I. Informacja o przyjętym dokumencie, w tym o rozpatrywanych rozwiązaniach alternatywnych.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1778/12, 1778/15, 1778/16 został przyjęty Uchwałą Nr IV/16/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 26 czerwca 2024r.
2. Miejscowy plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa - działki nr ew.: 1778/12, 1778/15, 1778/16 o łącznej powierzchni 0,4175ha położony w gminie Mszczonów.
3. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają działki nr ew. 1778/12, 1778/15, 1778/16 w mieście Mszczonowie.
4. Sporządzenie i uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, produkcji energii oraz teren ujęcia wód (geotermalnych) co umożliwi poprawę warunków inwestowania dla właścicieli terenu.

Projekt planu obejmuje fragment miasta Mszczonowa składający się z trzech działek ewidencyjnych o nr: 1778/12, 1778/15, 1778/16 o łącznej powierzchni 0,4175ha położony przy skrzyżowaniu ulic: Tarczyńskiej i Szarotki. Obszar planu jest niezabudowany, częściowo utwardzony i ogrodzony. Na działce o nr ew. 1778/15 znajduje się otwór wiertniczy „Mszczonów IG-1” czyli ujęcie wód geotermalnych. Jest to otwór pionowy, wykonany w latach 90-tych ubiegłego wieku w celu eksploatacji wody termalnej z utworów dolnej kredy do celów ciepłowniczych i rekreacyjnych. Część wody po schłodzeniu i uzdatnianiu trafia do sieci wodociągowej. W lipcu 2023r. został zrekonstruowany. Głębokość otworu wynosi 1.778m, zasoby eksploatacyjne otworu - 100 m³/h przy depresji 9,9 m, temperatura wody na wypływie - 41,7oC. Mineralizacja ujętej wody termalnej waha się w zakresie od 398 mg/l do 602 mg/l. Teren wokół otworu Mszczonów IG-1 jest utwardzony i ogrodzony. Odwiert znajduje się w metalowej obudowie.

Otwór Mszczonów IG-1 wraz z otworem Mszczonów GT-1 zlokalizowanym przy skrzyżowaniu ul. Maklakiewicza i Tysiąclecia tworzą dublet otworów wiertniczych – produkcyjny tj. eksploatacyjny (GT-1) i chłonny (IG-1) w celu wydobycia kopaliny i zminimalizowania odprowadzania nadmiaru wody do kanalizacji. Wody te w zdecydowanej większości zatłaczane będą z powrotem do górotworu.

Obszar planu znajduje się na styku dwóch stref funkcjonalnych tj. pomiędzy strefą przemysłowo - usługową oraz mieszkaniową jednorodziną. Bezpośrednie sąsiedztwo planu stanowi: od strony zachodniej - teren Hotelu „Panorama”, natomiast od wschodu – budynek biurowy firmy FM Logistic Polska, za którym zlokalizowana jest stacja paliw płynnych LOTOS, myjnia samochodowa oraz stacja kontroli pojazdów.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wprowadzenie na obszarze objętym planem terenu usług lub produkcji energii lub infrastruktury technicznej oraz terenu ujęci wód (geotermalnych).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany w celu rozszerzenia istniejącego przeznaczenia usługowego oraz infrastruktury technicznej – ujęcie wód termalnych o teren produkcji energii z klasą przeznaczenia wykluczającego: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, elektrowni wiatrowej, obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami oraz teren ujęcia wód (geotermalnych).

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący działki nr ew. 1778/12, 1778/15 i 1778/16 położone w mieście Mszczonowie, został opracowany na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 609 z późn. zm.);
- art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688);
- Uchwały Nr LXV/561/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 20 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1778/12, 1778/15, 1778/16.

6. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzony został projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.).

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obszar planu położony jest w strefie oznaczonej symbolem G, podstrefa G2 - Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych . Obszary aktywności gospodarczej, w których planuje się lokalizację obiektów produkcyjnych, usługowych, składowych i magazynowych. W obszarze tym planuje się również usługi, handel, budynki użyteczności publicznej , obiekty zamieszkania zbiorowego oraz obsługi komunikacji i gastronomii. W podstrefie G2 istnieje również możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

7. Prace dotyczące przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 z póź. zm.), w szczególności art. 17 w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688)
8. W trakcie procedury planistycznej zostały opracowane, zgodnie z wymaganiami ustawowymi:
 - ✓ „Prognoza oddziaływania na środowisko”,
 - ✓ „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.
9. Przeznaczenie terenu:

U-PE-I	teren usług lub produkcji energii lub infrastruktury technicznej;
IWU	teren ujęcia wód (geotermalnych)

II. Informacje o udziale społeczeństwa w opracowaniu dokumentów.

1. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew. 1778/12, 1778/15, 1778/16 ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, w Biuletynie Informacji Publicznej i w prasie („Życie Żyrardowa”).
W terminie 21 dni od ukazania się obwieszczeń zbierano wnioski do planu.
2. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu:
 - wyłożenie - wyłożenie: 02.05.2024r. do 24.05.2024r.,
 - dyskusja publiczna – 14.05.2024r.,
 - termin składania uwag do 10.06.2024r.
 - nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie („Życie Żyrardowa”), na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

3. Przeprowadzona została dyskusja publiczna w wyznaczonym terminie dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.
4. W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew. 1778/12, 1778/15, 1778/16 nie wpłynęły uwagi.

III. Informacja w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jaki sposób zostały uwzględnione uwagi i wnioski:

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko

Prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew. 1778/12, 1778/15, 1778/16. Celem prognozy była ocena wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego działki nr ew. 1778/12, 1778/15, 1778/16 położone w mieście Mszczonowie, na zasoby środowiska przyrodniczego i warunki życia mieszkańców oraz przedstawienie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne wpływy na środowisko, spowodowane realizacją ustaleń zawartych w planie.

Prognoza została opracowana zgodnie z art. 51 ust. 2 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 w oparciu o dostępne materiały oraz wizję lokalną w terenie. Uwzględniła cele ochrony środowiska ustanowione w dokumentach strategicznych na poziomie regionalnym i krajowym.

Zasadniczą część opracowania stanowi analiza oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska ustaleń przyjętych w planie. Ponadto, dokonano analizy możliwych zmian środowiskowych w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu planistycznego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany w celu rozszerzenia istniejącego przeznaczenia usługowego oraz infrastruktury technicznej – ujęcie wód termalnych o teren produkcji energii z klasą przeznaczenia wykluczającego: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, elektrowni wiatrowej, obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami oraz teren ujęcia wód (geotermalnych).

Nowe zainwestowanie czy zagospodarowanie terenu zawsze powoduje zmiany w środowisku przyrodniczym. Najczęściej jest to wpływ niekorzystny, którego całkowite wykluczenie jest niemożliwe. Opisane w prognozie skutki środowiskowe są typowe w przypadku wprowadzenia w teren otwarty zabudowy. Obszar objęty Planem znajduje się w całości w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, dlatego podlega on ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody. Autor prognozy stwierdził, że ustalenia ww. projektu planu nie wywołają negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Natura 2000 oraz inne formy ochrony przyrody występujące w rejonie analizowanego terenu. W granicy Planu nie przewiduje się celów ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym czy krajowym.

Rozwiązaniem alternatywnym dla projektu planu byłoby odstąpienie od jego realizacji. To spowodowałoby brak możliwości zrealizowania przedsięwzięcia.

2. Opinie i uzgodnienia właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

1) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie:

WOOŚ – III.410.142.2024.JDR z dnia 22 maja 2024r. (zgodnie z pismem).

2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie:

ZNS.900.17.2024.35 z dnia 14 marca 2024r. (zgodnie z pismem).

- 3. Uwagi do prognozy zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa – nie wniesiono uwag.**
- 4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko – w tym przypadku nie było potrzeby przeprowadzenia postępowania transgranicznego.**
- 5. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.**

Wpływ ustaleń projektu analizowanego planu na środowisko przyrodnicze w zakresie: jakości poszczególnych elementów przyrodniczych, dotrzymaniu standardów środowiska, obszarów występowania przekroczeń, występujących zmian jakości poszczególnych elementów przyrodniczych i przyczynach tych zmian, kontrolowany będzie w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane są corocznie w Raportach o stanie środowiska wydawanych w formie ogólnodostępnych publikacji. Niestety dane ujmowane w Raportach dotyczą zazwyczaj większej powierzchni terenu niż analizowany obszar opracowania i tereny przyległe.