

## 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 oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 poz. 1112) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew. 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270.

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

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270 został przyjęty Uchwałą Nr VI/39/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 sierpnia 2024r.
2. Miejscowy plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa położony pomiędzy ul. Wschodnią i ul. Brzaskwiniową o łącznej powierzchni ok. 1,95 ha.
3. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają: wschodnia, południowa i zachodnia granica działki nr ew. 1182/268, dalej południowa i zachodnia granica działki nr ew. 1182/241, następnie przez działkę nr ew. 1182/26 do południowej granicy działki nr ew. 1182/270, dalej południowa, zachodnia i północna granica działki nr ew. 1182/270, następnie przez tę działkę do jej granicy od strony ul. Wschodniej, dalej wschodnią granicą tej działki w kierunku południowym do granicy z działką nr ew. 1182/49, następnie wschodnią granicą działki nr ew. 1182/49 do granicy z działką nr ew. 1182/270, następnie jej wschodnią granicą do granicy z działką nr ew. 1182/26, dalej wschodnią i południową granicą działki nr ew. 1182/26 do wschodniej granicy działki nr ew. 1182/268.
4. Sporządzenie i uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu umożliwienie budowy nowoczesnego boiska piłkarskiego wraz z zapleczem socjalnym i zadaszonymi trybunami.

Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa o powierzchni ok. 1,95ha położony na południe od ul. Północnej, pomiędzy ul. Wschodnią i Brzaskwiniową, w bliskim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego (ronda) stanowiącego wyjazd z miasta na drogę krajową nr 50 oraz S8.

Jest to teren stadionu miejskiego KS Mszczonowianka, gdzie znajduje się boisko do piłki nożnej, trybuna oraz budynek zaplecza technicznego, a także budynkowej stacji transformatorowej oraz parking.

Obszar objęty projektem planu miejscowego zlokalizowany jest w sąsiedztwie osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które rozpościera się od ul. Brzaskwiniowej w kierunku ul. Warszawskiej oraz osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozciągającego się od ul. Wschodniej w kierunku wschodnim. Natomiast bezpośrednie

sąsiedztwo stanowią budynki garażowe przy ul. Brzoskwiniowej, dwa budynki usługowe oraz dwa wielorodzinne od strony ul. Północnej, a od ul. Spółdzielczej – szeregowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto w niedalekiej odległości, w kierunku północno – zachodnim znajdują się „Termy Mszczonowskie”, które stanowią kompleks rekreacyjno – sportowy obejmujący baseny termalne oraz w okresie zimowym – lodowisko oraz basen nurkowy „DeepSpot”.

Analizowany teren ma dobre połączenie komunikacyjne. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez urządzone drogi gminne, mające bezpośrednie połączenie z drogą krajową nr S8 oraz DK50.

Obszar planu wyposażony jest w media. Wzdłuż przylegających dróg przebiega sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowa, ciepłownicza oraz telefoniczna.

W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004r., który wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług przeznaczonych pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną) oraz istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych (dyspozycja planu IMWU/K).

Projekt planu zakłada zmianę przeznaczenia w kierunku usług sportu i rekreacji (US). Ponadto wskazuje teren parkingu (KOP), stacji transformatorowej (IE) oraz poszerzeń dróg gminnych (KDL, KDD).

1US	<p><b><u>Teren usług sportu i rekreacji;</u></b></p> <p><u>Przeznaczenie uzupełniające:</u>  UG – teren usług gastronomii,  UN – teren usług nauki,  UE – teren usług edukacji,  UK – teren usług kultury i rozrywki</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu.</p> <p><u>Parametry zabudowy działki budowlanej:</u>  - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max 20%,  - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 20%,  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5.</p> <p><u>Maksymalna wysokość zabudowy:</u> 20,0m, w tym budynków – 12,0m,</p> <p><u>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>.</u></p>	1,83ha
1KOP	<p><b><u>teren obsługi komunikacji - teren parkingu;</u></b></p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 10%,</p> <p><u>Maksymalna wysokość budowli – 12,0m.</u></p>	1,0ha
1IE	<p><b><u>teren infrastruktury technicznej - teren elektroenergetyki;</u></b></p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 10%,</p> <p><u>Maksymalna wysokość budowli – 6,0m.</u></p>	0,01ha
1-2 KDL	<p><b><u>tereny komunikacji drogowej publicznej- tereny drogi lokalnej;</u></b></p>	
1KDD	<p><b><u>tereny komunikacji drogowej publicznej- teren drogi dojazdowej.</u></b></p>	

Sporządzenie i uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu na celu umożliwienie budowy nowoczesnego boiska piłkarskiego wraz z zapleczem socjalnym i zadaszonymi trybunami.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący działki nr ew. 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270 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 póź. zm.);
- art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130) 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 LXIV/547/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 30 sierpnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270.

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.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał w oparciu o dokumenty strategiczne i planistyczne opracowane na szczeblu gminy, w szczególności w oparciu o Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów. Dokumenty te zaś uwzględniają cele i kierunki zawarte w innych dokumentach wyższych szczebli tj. powiatu (w Strategii Rozwoju Powiatu Żyrardowskiego), województwa (w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego oraz w Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego) oraz kraju (Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju). Lokalizacja poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r. z późn. zm.).

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w strefie o symbolu MU1 obejmującej obszary wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej, w tym intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, w centrum miasta w formie zwartej wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej tworzącej pierzeje ulic i place, zieleńce. W obszarze istnieją i planuje się rozwój usług z zakresu administracji, organizacji społecznych, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

Studium postuluje dla strefy MU1:

- max powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki,
- min powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki,
- wysokość budynków w strefie ustala się jako budynki niskie (12.0 m) i średniowysokie (25.0 m) na etapie sporządzenia planów miejscowych dopuszcza się wprowadzenie zabudowy wysokiej (do 55.0m) jako pojedynczych dominant (obiekty sakralne i inne) lub całych kwartałów zabudowy.

Analizując ustalenia projektu planu miejscowego należy stwierdzić, iż są zgodne z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.

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 2024 poz. 1130), 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:

<b>US</b>	<b>teren usług sportu i rekreacji;</b>
<b>KOP</b>	<b>teren obsługi komunikacji - teren parkingu;</b>
<b>IE</b>	<b>teren infrastruktury technicznej - teren elektroenergetyki;</b>
<b>KDL</b>	<b>tereny komunikacji drogowej publicznej- tereny drogi lokalnej;</b>
<b>KDD</b>	<b>teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi dojazdowej.</b>

## **II. Informacje o udziale społeczeństwa w opracowaniu dokumentów.**

1. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26 i 1182/270 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 - 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. 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26 i 1182/270 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. 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26 i 1182/270. Celem prognozy była ocena wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego działki nr ew. 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26 i 1182/270 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.

Obszar projektu planu stanowi fragment miasta Mszczonowa o powierzchni ok. 1,95ha obejmujący stadion miejski KS Mszczonowianka, na terenie którego znajduje się boisko do piłki nożnej, trybuna oraz budynek zaplecza technicznego, a także budynkową stację transformatorową oraz parking. W przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu obszar planu pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu. Jednakże uniemożliwi unowocześnienie istniejącego już obiektu sportowego.

Projekt planu miejscowego zakłada przekształcenie obszaru w teren usług sportu i rekreacji (US), gdzie dopuszcza usługi gastronomiczne, naukowe, edukacji oraz kultury i rozrywki. Zgodnie z ustaleniami projektu planu maksymalna powierzchnia zabudowy może wynosić 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%, wysokość zabudowy może wynosić 20,0m., w tym budynków do 12,0m. Projekt planu wskazuje również teren parkingu (KOP), istniejącej stacji trafo (IE) oraz tereny przeznaczone pod poszerzenie przylegających dróg gminnych – KDL i KDD.

Z uzasadnienia do Uchwały Nr LXIV/547/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie w dnia 30.08.2023 w sprawie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wynika, iż zmiana planu ma na celu umożliwienie budowy nowoczesnego boiska piłkarskiego wraz z zapleczem socjalnym i zadaszonymi trybunami.

W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązanie mające na celu zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko. Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, na obszarze opracowania obowiązują również przepisy odrębne, regulujące normy związane z zainwestowaniem terenu i zachowaniem właściwych standardów jakości poszczególnych elementów środowiska. Niniejsza prognoza nie stwierdza znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze oraz obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, a także integralność i spójność obszarów Natura 2000.

Analiza projektu planu wykazała, że przyjęte rozwiązania dotyczące ochrony środowiska wydają się być właściwe, zgodne z obowiązującym prawem i zapewniają zrównoważony

rozwój. Projekt planu odnosi się w swoich zapisach do poszczególnych komponentów środowiska, ustalając zapisy, które poprzez wdrożenie skutkować będą łagodzeniem i rekompensatą wpływu inwestycji na środowisko lub będą mieć charakter działań zapobiegawczych. W związku z tym nie zachodzi konieczność przedstawiania propozycji rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie planu.

Przedstawione w projekcie planu rozwiązania planistyczne są zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mszczonów.

Rozwiązaniem alternatywnym dla projektu planu byłoby odstąpienie od jego realizacji. Wówczas zagospodarowanie terenu nadal odbywać się będzie w oparciu o obowiązujący plan miejscowy.

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Z analizy uwarunkowań środowiskowych oraz oceny skutków realizacji projektowanego planu na poszczególne elementy środowiska wynika, iż jego ustalenia nie wpłyną w sposób znaczący na środowisko przyrodnicze oraz kulturowe.

Podsumowując analizę i ocenę oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń projektu planu, uznaje się, iż w świetle przedstawionych materiałów i obowiązujących uregulowań prawnych nie przewiduje się znaczących negatywnych zmian w środowisku przyrodniczym w odniesieniu do stanu obecnego, w tym na obszary objęte ochroną ustawową. Do przedmiotowego projektu planu wprowadzono szereg zapisów, których realizacja umożliwi ograniczenie w maksymalnym możliwym stopniu prognozowanych niekorzystnych oddziaływań na środowisko. Wprowadzone ustalenia z zakresu ochrony środowiska uznaje się za wystarczające. Przewiduje się, że ich realizacja pozwoli na zminimalizowanie skali negatywnych skutków, związanych z realizacją nowych inwestycji budowlanych oraz zapobiegnie możliwości wystąpienia znaczących zmian w zakresie jakości poszczególnych komponentów środowiska.

Zapisy przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza ustaleniami wspomnianego wcześniej Studium, uwzględniają jednocześnie cele ochrony środowiska ustalone na szczeblu międzynarodowym, krajowym i lokalnym.

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

### **1) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie:**

WOOS – III.410.73.2024.ET z dnia 24 kwietnia 2024r. (zgodnie z pismem).

### **2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie:**

ZNS.900.14.2024.32 z dnia 8 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.