

## **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. 2024 poz. 1112 z późn zm.) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka – Obszar nr I.

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

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Wręcza i Olszówka – Obszar nr I został przyjęty Uchwałą Nr XII/100/25 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 7 lutego 2025r.
2. Plan obejmuje fragment miejscowości Wręcza i Olszówka- Obszar nr I, znajdujący się w gminie Mszczonów położony wzdłuż drogi gminnej (ul. Żukowskiej), o łącznej powierzchni około 1,18ha.
3. Granica obszaru planu pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek nr.: 269/2, 268/2, 270, 273 położonych w miejscowości Wręcza.
4. Sporządzenie i uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu poprawę warunków inwestowania dla obecnych i przyszłych właścicieli terenu.
5. Plan obejmuje cztery działki ewidencyjne o nr 269/2, 268/2, 270, 273 łącznej pow. 1,18ha w miejscowości Wręcza przy skrzyżowaniu ul. Szkolnej (drodze powiatowej nr 4715W) i ul. Żukowskiej (drodze gminnej). Działki o nr ew. 268/2, 269/2, 270 i 273 stanowią własność Gminy Mszczonów. W granicach planu znajduje się budynek szkoły podstawowej wraz z oddziałami przedszkolnymi, urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz parking. Obszar planu stanowi fragment zabudowy we wsi Wręcza, gdzie dominują budynki mieszkalne wraz z gospodarczymi i garażowymi w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej skupione wzdłuż ul. Szkolnej. Na tyłach zabudowy widoczne są odłogowane grunty rolne, częściowo porośnięte zadrzewieniami śródpolnymi. W odległości ok. 160m na południe rozciąga się zbiornik wodny będącą pozostałością po odkrywkowej eksploatacji kruszywa, natomiast ok. 750m na wschód znajduje się park wodny Suntago zaprojektowany bezpośrednio przy nim.

Wzdłuż ul. Szkolnej i Żukowskiej przebiega sieć wodociągowa i telefoniczna, natomiast sieć elektroenergetyczna – wzdłuż ul. Szkolnej. Brakuje sieci kanalizacji sanitarnej oraz gazowej.

Plan dzieli analizowany obszar na teren usług – ochotniczej straży pożarnej (U) – działki nr ew. 269/1 i 269/2 (położone bezpośrednio przy ul. Żukowskiej) oraz usługi oświaty oraz sportu i rekreacji (UO/US) – teren szkoły. Wskazuje również poszerzenia przylegających do granic planu dróg – ul. Szkolnej (KDL) oraz Żukowskiej (KDD). Na terenie o symbolu U możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych definiowanych jako usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t, z wyłączeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji. Ponadto plan dopuszcza usługi gastronomii, handlu, sale konferencyjne i bankietowe.

Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  lub z projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy 40mm oraz z indywidualnych ujęć; do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

Odprowadzanie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur 90mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur 50mm. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych oraz lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania.

W celu ochrony powietrza w planie ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, oraz z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

W zakresie gospodarki odpadami zagospodarowanie działek musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób niezagrażający środowisku.

W planie ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ dróg publicznych przylegających do granic opracowania, których poszerzenie zostało wyznaczone w granicy planu. Głównym ciągiem komunikacji jest droga gminna (ul. Żukowska) oznaczona w planie symbolem 1KDD, która w kierunku północno- wschodnim łączy się z drogą powiatową nr 4715W (ul. Szkolna) relacji Olszówka- Mszczonów, która w kierunku południowo- wschodnim łączy się z nowopowstałą drogą gminną (ul. Nowy Świat), i po przez węzeł komunikacyjny w miejscowości Słabomierz z obwodnicą Żyrardowa drogą krajową nr 50. Ulica Żukowska w kierunku południowo- zachodnim łączy miejscowość Wręcza z miejscowością Wólka Wręcka.

Obszar objęty planem poprzez drogę powiatową nr 4715W (ul. Szkolna), relacji Olszówka- Mszczonów, w kierunku południowo- wschodnim po przez nowopowstałą drogą gminną (ul. Nowy Świat), stanowi połączenie z węzłem komunikacyjnym w miejscowości Słabomierz na obwodnicy Żyrardowa (droga krajowa nr 50), i dalej z miastem Mszczonów i miastem Żyrardów.

Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez ulicę Żukowską- w granicy planu poszerzenie oznaczone symbolem 1KDD- teren drogi publicznej, klasy dojazdowej oraz ulicę Szkolną- w granicy planu poszerzenie oznaczone symbolem 1KDL- teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy lokalnej.

W ustaleniach planu ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości min.:10,0 m. Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 20m x 20m.

Ustalenia planu dotyczące minimalnej liczby i sposobów realizacji miejsc do parkowania:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych w terenach U, UO/US co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami;
    - a) dla obiektów handlowych minimum 2 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) dla gastronomii i rozrywki – min. 1 miejsce postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - d) dla pozostałych usług minimum 1 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy,
    - e) dla terenu usług oświaty minimum 10 miejsc na obiekt,
    - f) na lokal mieszkalny, 2 miejsca parkingowe;
  - 2) na każde 30 miejsc parkingowych przy obiektach usługowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;
  - 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 i 2 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.
  - 4) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Wręcza i Olszówka – Obszar nr I, 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. 1465 z późn. zm.),
  - art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn zm.), 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 V/39/19 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka,
  - Uchwały Nr LXXII/657/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/39/19 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka.

W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XV/83/2004 Rady Gminy Radziejowice z dnia 11 lutego 2014r., który wskazuje usługi oświaty.

7. 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.).

Lokalizacja poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w miejscowym planie 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 MU3 obejmującej obszary zabudowy mieszkaniowo – usługowej tj. o małej i średniej intensywności z dopuszczeniem usług (w tym użyteczności publicznej), drobnej wytwórczości oraz zamieszkania zbiorowego. Ponadto, w strefie planuje się obszary sportu i rekreacji, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

Dla strefy MU3 studium ustala:

- wysokość zabudowy – do 25,0m,
- max powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki,
- min powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki.

8. 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 z późn. zm.), w szczególności art. 17 oraz 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).

9. W trakcie procedury planistycznej zostały opracowane, zgodnie z wymaganiami ustawowymi:

- ✓ „Prognoza oddziaływania na środowisko”,
- ✓ „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.

10. Przeznaczenie terenu:

<b>U</b>	teren usług- ochotnicza straż pożarna,
<b>UO/US</b>	teren usług oświaty oraz teren sportu i rekreacji,
<b>KDL</b>	teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy lokalnej,

KDD	teren komunikacji - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
-----	---

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

1. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysów, 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: 18.09.2024r. do 10.10.2024r.,
- dyskusja publiczna – 08.10.2024r.,
- termin składania uwag do 25.10.2024r.

- nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie („Życie Żyrardowa”), na tablicy ogłoszeń u sołtysów, 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 dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

4. W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka- Obszar nr I 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

Podstawowym celem prognozy opracowywanej równocześnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest identyfikacja i przewidzenie możliwych wpływów na środowisko przyrodnicze oraz na zdrowie ludzi, jakie potencjalnie mogą nastąpić na skutek realizacji ustaleń planu oraz współpraca z autorem w celu wyeliminowania niekorzystnych ustaleń, które mogą spowodować negatywne skutki dla środowiska. Ważnym zadaniem prognozy jest informowanie lokalnej społeczności, władz samorządowych i podmiotów gospodarczych o skutkach realizacji ustaleń planu. Niniejsza prognoza opracowana została w celu dokonania oceny skutków ewentualnych oddziaływań na środowisko, na najważniejsze jego komponenty, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń projektu planu. Prognozę opracowano na podstawie analizy projektu planu,

opracowań ekofizjograficznych oraz innych materiałów źródłowych dotyczących charakterystyki i stanu środowiska przyrodniczego na terenie gminy Mszczonów Zakres prognozy odpowiada wymogom wynikającym z 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. Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka – obszar nr I wykonanego na podstawie Uchwały Nr V/39/19 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 lutego 2019r., zmienionej Uchwałą Nr LXXII/657/24 z dnia 24 kwietnia 2024r.

W Planie ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zakaz, o którym mowa wyżej, nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej. Plan ustala zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody oraz krajobrazów priorytetowych. 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. 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. Informacje zawarte w niniejszej prognozie oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 52 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, o udziale społeczeństwa w ochronie środowiska i ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 1094 z późn. zm.) są opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane są do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu.

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

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

WOOŚ – III.410..321.2024.JD z dnia 16 lipca 2024 r. (zgodnie z pismem).

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

ZNS.900.32.2024.54 z dnia 7 czerwca 2024 r. (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.

Sporządziła:

*Ewelina Maciszewska-Wójcik*

**PEŁNIĄCA OBOWIĄZKI BURMISTRZA  
MSZCZONOWA**

**Barbara Galicz**