

UCHWAŁA NR/...../16
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia2016r .

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust.1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr V/25/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 5 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej, stwierdzając że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku, Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej, zwany dalej planem.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są:

1. rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej, w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2. rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3. rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia i oznaczenia:

1. granica obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. tereny określone numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy - podane w metrach;

§ 4.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

1. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są nieprzekraczalną granicą przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
2. przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu charakter zabudowy (funkcje), sposób zagospodarowania i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w uchwale i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
3. terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu, oznaczony numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
4. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane ściany budynków lub ich części, wiaty, przy spełnieniu pozostałych ustaleń

planu;

5. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych;
6. dachach wielospadowych należy przez to rozumieć także dachy dwuspadowe;
7. dopuszczeniu – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych, działań i form zagospodarowania określonych w przeznaczeniu lub określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu będących poza zakresem przeznaczenia;
8. emisji – należy przez to rozumieć interpretację w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
9. miejsca do parkowania samochodów – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) symbol literowy przeznaczenia PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług – to tereny, dla których ustala się możliwość zachowania istniejących, realizację nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji: produkcyjnej, składów, magazynów, usługowej z zakresu: transportu (w tym bazy transportowe), obsługi motoryzacji z usługami gastronomii, handlu hurtowego wraz z niezbędnymi do funkcjonowania wymienionych funkcji: miejscami do parkowania samochodów, obiektami małej architektury, dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, budynkami i pomieszczeniami: gospodarczymi, socjalnymi, administracyjnymi, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi lub technologicznymi oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, natomiast wyklucza się działalność gospodarczą z zakresu gospodarowania odpadami, chyba że ustalenia dla danego terenu dopuszczają taką działalność;
- 2) symbol literowy przeznaczenia KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej – to tereny, dla których ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu,

przebudowy, służących między innymi obsłudze terenów objętych planem oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej;

- 3) symbol literowy przeznaczenia KDG - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy głównej – to tereny, dla których ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, służących między innymi obsłudze terenów objętych planem oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie terenów, określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. ustala się zasadę realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem;
2. ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności gospodarczej (w ramach przeznaczenia terenu czy w ramach dopuszczenia dla danego terenu), powinno zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, nie przekraczając na tej granicy dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla przeznaczenia, funkcji na działkach budowlanych sąsiednich, nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
3. ustala się, iż wszelka ponadnormatywna emisja (zgodnie z przepisami odrębnymi) wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej (w ramach przeznaczenia terenu czy w ramach dopuszczenia dla danego terenu) powinna się zamykać w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
4. ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
5. wyodrębnione w planie tereny nie zalicza się do żadnych z rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
6. w obszarze planu ustala się zakaz realizacji zakładów przemysłowych o dużym ryzyku

- wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
7. w obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
 8. sieci wodociągowe wraz z hydrantami powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 9. dojazdy do działek budowlanych, drogi wewnętrzne winny spełniać wymogi przepisów pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 10. lokalizowanie zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, powinno uwzględniać zachowanie bezpiecznej odległości od siebie oraz od innych obszarów i obiektów według przepisów odrębnych.

§ 7.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8.

1. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:
 - 1) usytuowanie budynków, wiat względem dróg /ulic/ publicznych i obszaru kolejowego obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy względem dróg /ulic/ publicznych nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych;
 - 2) dachy budynków i wiat wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
 - 3) dla budynków istniejących w sytuacji ich przebudowy dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dachów niezależnie od ustaleń pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów i garaży w gabarytach budynków o funkcjach zgodnie z przeznaczeniem w tym w kondygnacji podziemnej;

- 5) istniejące budynki mogą podlegać remontom, nadbudowie do wysokości ustalonej planem, przebudowie, rozbudowie przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, jak również mogą podlegać rozbiórce;
- 6) istniejące budynki nie spełniające wymogu nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą podlegać remontom, nadbudowie do wysokości ustalonej planem, przebudowie, a rozbudowie przy spełnieniu wymogu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) realizacja zagospodarowania w sąsiedztwie obszaru kolejowego (teren zamknięty, nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej), zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu;
- 8) ogrodzenia od strony dróg /ulic/ publicznych o wysokości do 2,2 m n.p.t., i o powierzchni ażurowej minimum 20% z zakazem stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- 9) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z drogą /ulicą/ publiczną dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania samochodów;
- 10) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, wiaty, ogrodzenia wymienione w pkt 8, łączność publiczna (telekomunikacyjna), do 18,0 m;
- 11) dopuszcza się wydzielanie działek gruntu o powierzchni stosownie do potrzeb celem regulacji granic między nieruchomościami, działkami budowlanymi (powiększenie, zmniejszenie).

2. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych w obszarze planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren oznaczony jako KDG:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy głównej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o zmiennej szerokości w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- szerokość jezdni minimum według parametrów dla dróg klasy głównej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku handlowego zlokalizowanego w pasie drogowym bez możliwości jego rozbudowy, nadbudowy,

odbudowy natomiast możliwa jest jego przebudowa wewnątrz i remont oraz rozbiórka.

2) teren oznaczony jako 1KDD:

- a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni minimum według parametrów dla dróg klasy dojazdowej,
 - dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się przekrycie istniejącego rowu, przy zapewnieniu możliwości przepływu wód, natomiast po zrealizowaniu w drodze /ulicy/ sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się likwidację rowu;

3) teren oznaczony jako 2 KDD:

- a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni minimum według parametrów dla dróg klasy dojazdowej,
 - dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren oznaczony jako 1 PU:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki i wiaty o wysokości do 15,0 m, z możliwością zwiększenia wysokości budynków do 20,0 m o urządzenia techniczne, technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej linii technologicznej czy wymogów technicznych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,
 - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,001, maksymalna 3,5,
 - istniejący maszt telefonii komórkowej do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu, ewentualnie rozbiórki i działań zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) teren oznaczony jako 2 PU:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki i wiaty o wysokości do 15,0 m, z możliwością zwiększenia wysokości budynków do 20,0 m o urządzenia techniczne, technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej linii technologicznej czy wymogów technicznych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,
 - powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5,
 - dopuszcza się działalność gospodarczą z zakresu gospodarowania odpadami z wyłączeniem instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów przy zastosowaniu termicznego przekształcania odpadów w spalarniach odpadów, współspalarniach odpadów oraz poza instalacjami lub urządzeniami.

§ 9.

W obszarze planu ze względu na uwarunkowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. wielkość i kształt działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału, winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów budowlanych, przy warunku zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 4000,0 m² - nie dotyczy działek budowlanych wydzielanych pod stacje transformatorowe, których minimalna powierzchnia winna wynosić minimum 6,0 m² ;

2. szerokość frontu działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału minimum 20,0 m, nie dotyczy działek budowlanych pod stacje transformatorowe, których szerokość minimum 2,0 m;
3. kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego określa się na 90^0 z tolerancją do $\pm 40\%$.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. ustala się dostępność komunikacyjną terenów, działek budowlanych poprzez drogi /ulice/ publiczne wyznaczone niniejszym planem oraz dostęp działek budowlanych do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym drogi wewnętrzne wydzielane w miarę potrzeb o szerokości minimum 8,0 m;
2. ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów:
 - a) dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 4 miejsca konsumpcyjne, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy,
 - b) potrzeby parkingowe powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w garażach przy czym na wyznaczoną dla danej funkcji ilość miejsc do parkowania samochodów, należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
3. powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez istniejące drogi /ulice/ publiczne objęte granicami planu, a także sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta;
4. w ramach pasów drogowych dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się realizację zatok postojowych dla samochodów przy zapewnieniu miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, dróg rowerowych, zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ publicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

- a) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i stacji transformatorowej, występujących w obszarze planu), wymaga zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, zachowania odległości i warunków bezpieczeństwa, w tym związanych z zakazem realizacji pomieszczeń na pobyt ludzi od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i stacji transformatorowej, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą, niezależnie od pozostałych ustaleń planu,
- b) ustala się zachowanie istniejących lokalizacji infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy, remontu, rozbudowy, przełożenia, skablowania, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

6. zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40 mm zasilanej z systemu miejskiego,
- b) ustala się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z sieci wodociągowej spełniającej wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. odprowadzenie ścieków:

- a) ustala się, że ścieki bytowe będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 60 mm z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o komunalną oczyszczalnię ścieków,
- b) ustala się, że ścieki przemysłowe będą odprowadzane jak ścieki bytowe przy warunku, że ścieki nie spełniające warunków umożliwiających ich bezpośrednie zrzucenie do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do tej sieci wymagają podczyszczenia w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do której inwestor posiada tytuł prawny, do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50 mm, przy warunku, że wody opadowe i roztopowe nie spełniające

warunków umożliwiających ich bezpośrednie zrzucenie do sieci kanalizacji deszczowej przed zrzutem do tej sieci wymagają podczyszczenia w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,

- d) dopuszcza się na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia, a także ilość odprowadzanej wody do ziemi nie zachwieje stosunków wodnych w tym zalewania terenów sąsiednich,
 - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej opartej o indywidualne zbiorniki retencyjne czy odparowujące po uprzednim podczyszczeniu wód opadowych i roztopowych wymagających oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia (NN) i średniego napięcia (SN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4) z lokalizacją przy zapewnieniu dostępu do drogi /ulicy/ publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z możliwością, w sytuacji zapotrzebowania, wydzielenia odrębnej działki budowlanej o wymiarach 6,0 m x 5,0 m (dla stacji w wykonaniu wewnętrznym) lub 3,0 m x 2,0 m (dla stacji w wykonaniu słupowym);
9. telekomunikacja - ustala się obsługę w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną oraz realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20 mm lub z innych źródeł;
11. zaopatrzenie w energię cieplną – ustala się zaopatrzenia w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych/ lub z miejskiej sieci ciepłowniczej;
12. gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

1. Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.
2. Nie określa się terminu, do którego istniejące urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 13.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu przeznaczenia: PU w wysokości – 30% dla pozostałych terenów w wysokości – 0 %.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Żyrardowa.

PREZYDENT MIASTA
Wojciech Jusinski
Wojciech Jusinski

*Sprawdzona pod względem
formalno - prawnym
2016-04-19*
RADCA PRAWNY
Wojciech Hernik
Wojciech Hernik

p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Nieruchomości

Tomasz Aleksandrowicz
Tomasz Aleksandrowicz

[Signature]

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 02.02.2016r. do 24.02.2016r., jak również w terminie składania uwag tj. do 09.03.2016r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono uwagi, które ze względu na swój zakres zostały rozpatrzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i były to uwagi spółki EMKA S.A. reprezentowanej przez adwokata Krzysztofa Dorywalskiego z kancelarii Małecki Pluta Dorywalski i Wspólnicy sp. k.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

Uwagi i wnioski spółki EMKA S.A. reprezentowanej przez adwokata Krzysztofa Dorywalskiego z kancelarii Małecki Pluta Dorywalski i Wspólnicy sp. k.

1. Pierwsza wniesiona uwaga wskazywała na rażące naruszenie procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według EMKA S.A. doszło do niego ze względu na wycofanie ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a następnie ponowne udostępnienie projektu planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, który zawiera ustalenia odbiegające od ustaleń uprzednio udostępnionego projektu.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej upizp) cyt.”Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem”.

Następnie art. 17 upizp określa tryb sporządzania planu po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 upizp cyt.” Istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części”. Głównym celem tego przepisu jest zagwarantowanie ochrony praw podmiotów, które mogą zostać naruszone w wyniku sporządzenia aktu planistycznego (w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Podjęcie czynności wymaganych do uchwalenia planu gwarantuje możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (składanie wniosków, uwag), pośrednią kontrolę legalności przyjmowanych w projekcie rozwiązań w granicach uzyskiwanych uzgodnień i opinii. Naruszenie trybu, przez zaniechanie którejs z czynności przewidzianych w ramach procedury sporządzania, planu miejscowego, stanowić będzie niejednokrotnie istotne naruszenie trybu postępowania skutkujące nieważnością uchwały rady gminy w całości lub w części.

Prezydent Miasta Żyrardowa wycofał projekt planu zagospodarowania przestrzennego i przygotował ten projekt ponownie. W zakresie nieruchomości spółki EMKA S.A. położonych w terenie oznaczonym w projekcie planu jako 2 PU, zmiany dotyczyły uszczegółowienia zakresu gospodarowania odpadami, literalnego wykluczenia instalacji do termicznego przekształcania odpadów w przedmiotowym terenie.

Projekt planu w zmienionej wersji został poddany ponownej procedurze uzgadniania i opiniowania. Po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu w wersji poddanej ponowionej procedurze uzgadniania i opiniowania został wyłożony do publicznego wglądu. Wobec powyższego nie została naruszona procedura planistyczna, ani w zakresie władztwa instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu, ani procedura udziału społeczeństwa i zainteresowanych podmiotów w procesie sporządzania projektu planu miejscowego.

Należy zwrócić uwagę, że art. 17 upizp w pkt 9) i pkt 13) wskazuje na obowiązek wprowadzenia zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania w przypadku wprowadzenia zmian do projektu wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień lub uwzględnienia złożonych uwag do planu. Jest to obowiązek organu.

W upizp brak jest przepisu, który wprost umożliwiałby sporządzającemu plan powtórzenie czynności w zależności od własnego uznania. Jednak dokonując wykładni celowościowej przepisów upizp trzeba stwierdzić, że do momentu podjęcia uchwały o uchwaleniu planu, sporządzający plan ma prawo zmieniać projekt planu zagospodarowania przestrzennego. Może to wynikać z różnych uwarunkowań np. zmian których domagają się mieszkańcy miasta lub z innych obiektywnych okoliczności. Sporządzający plan jest związany treścią planu dopiero od momentu jego uchwalenia przez radę gminy. Do czasu jego uchwalenia ma prawo dokonywać zmian w projekcie planu. Taką czynność należy potraktować jak sporządzenie projektu planu miejscowego określone w art. 17 pkt 4) upizp. Konsekwencją tego jest konieczność powtórzenia czynności określonych w art. 17 upizp, co zostało zrealizowane.

2. Kolejne uwagi wskazują na konieczność wprowadzenia jasnych i ścisłych zapisów do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz konieczności ochrony praw nabytych i interesów w toku. W ocenie spółki EMKA S.A. zapisy projektu planu powinny być kształtowane zgodnie z zasadami pewności prawa, prawidłowej legislacji, uwzględniać dotychczasową zabudowę i przeznaczenie terenu, zapewniać gwarancję rozwoju i realizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami. Zapisy planu miejscowego o charakterze ograniczającym swobodę prowadzenia działalności gospodarczej, zdaniem spółki EMKA S.A., powinny być niezwykle precyzyjne, umożliwiające przedsiębiorcy planować rozwój firmy (przedsiębiorstwa), a jednocześnie organ administracyjny nie może stanowić aktu prawa miejscowego na zasadzie dowolności treści poszczególnych jego zapisów. Spółka EMKA S.A. powołując się na Wyroki Trybunału Konstytucyjnego, ustawę o odpadach, która określa niewyczerpujący wykaz procesów odzysku i unieszkodliwiania odpadów wskazuje na potrzebę uwzględnienia przy konstrukcji planu interesów będących w toku i tu przywołuje postępowanie administracyjne dotyczące wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na Rozbudowie (modernizacji) Istniejącego Zakładu Unieszkodliwiania Zakaźnych Odpadów Medycznych

i Weterynaryjnych oraz budowie instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne w Żyrardowie przy ul. Jaktorowskiej 15A, 15B, 15C na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 6048/1, 6048/2 i 6048/3 (działki położone w terenie oznaczonym w projekcie planu jako 2 PU) oraz takie zapisy planu miejscowego, które jednoznacznie zagwarantują wnioskodawcy możliwość modernizacji zakładu, która niewątpliwie będzie konieczna w przyszłości, jak również możliwość rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących w terenie 2 PU obiektów i instalacji służących gospodarowaniu odpadami oraz możliwość dalszego rozwoju wnioskodawcy w zakresie gospodarowania odpadami.

Jednocześnie spółka EMKA S.A. wskazuje, że pojęcie użyte w studium „utyliczacja odpadów”, które nie ma umocowania w ustawie o odpadach, jak również w przepisach wykonawczych do tej ustawy, nie powinno stanowić podstawy do przyjęcia zapisów planu ograniczających prawo własności i prawo do prowadzenia działalności gospodarczej oraz ochrony praw słuszenie nabytych i interesów w toku, jak również stanowi na istotne naruszenie zasad sporządzenia planu.

Prezydent Miasta Żyrardowa w całości nie uwzględnił w/w uwag w projekcie miejscowego planu.

Projekt planu został sporządzony w granicach prawa obowiązującego regulującego zakres, treść i formę planu miejscowego tj. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, akty wykonawcze do tej ustawy oraz w oparciu o inne przepisy prawa, dlatego nie zachodzi konieczność jego zmiany w zakresie określonym w uwadze, szczególnie w zakresie jasności i precyzyjności zapisów.

Projekt planu swymi ustaleniami nie ogranicza praw nabytych, ani wykonywania prawa własności. Ustalenia projektu planu zapewniają firmie EMKA S.A. dalszą działalność i rozwój w zakresie gospodarowania odpadami. Projekt planu uwzględnia dotychczasowe zagospodarowanie w tym zabudowę nieruchomości spółki EMKA S.A. (obecnie teren nie posiada planu miejscowego, więc nie ma zastosowania potrzeba odniesienia się do zmiany przeznaczenia), umożliwia dalszy rozwój w zakresie gospodarowania odpadami, ograniczając precyzyjnie (literalnie) zakres gospodarowania odpadami tylko o instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów przy zastosowaniu procesów termicznego przekształcania odpadów oraz wprowadza zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Tym samym projekt planu swymi ustaleniami pozostawia spółce

EMKA S.A. dość znaczne spektrum sposobów (procesów) gospodarowania odpadami, dając tym samym możliwość rozwoju i układania swoich spraw w granicach prawa miejscowego i prawa obowiązującego.

Należy nadmienić, że wprowadzone w projekcie planu ograniczenia zostały podyktowane potrzebą ważenia interesu publicznego (wyrażonego złożonymi wnioskami do projektu planu) i interesu prywatnego przy sporządzaniu projektu planu, nie zaś zasadą dowolnego uznania sporządzającego plan co do wykładni treści poszczególnych zapisów aktu prawa miejscowego. A więc ograniczenie nastąpiło w granicach prawa i zostało szczegółowo sprecyzowane. Zapisy projektu planu pozwalają spółce EMKA S.A. na rozwój w zakresie gospodarowania odpadami, modernizację zakładu pod kątem unowocześnienia prowadzonej technologii przetwarzania odpadów czy wprowadzania nowej technologii w zakresie przetwarzania odpadów zgodnie z ustawą o odpadach, poza tymi które projekt planu wyklucza. Należy nadmienić, że przy braku prawnej definicji „modernizacji”, należy ją rozumieć jako unowocześnianie prowadzonych technologii przetwarzania (gospodarowania) odpadami, a nie jako budowę nowych instalacji i urządzeń służących wprowadzeniu nowych procesów przetwarzania odpadów.

W kwestii ochrony interesów w toku spółka EMKA S.A. nawiązuje do postępowania administracyjnego dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia p.n. Rozbudowa (modernizacja) istniejącego Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Medycznych i Weterynaryjnych polegająca na budowie instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne w Żyrardowie przy ul. Jaktorowskiej 15A, 15B, 15C planowanego do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych: 6048/1, 6048/2 i 6048/3 (działki położone w terenie oznaczonym w projekcie planu jako 2 PU) i powołuje się na pozytywną opinię w tej kwestii z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Decyzja środowiskowa jest niezbędna dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Uzyskanie tej decyzji winno poprzedzać procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu dla którego nie obowiązuje plan miejscowy. Należy nadmienić, że Prezydent Miasta Żyrardowa odmówił ustalenia środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia powyżej wymienionego (decyzja odmowna, aczkolwiek sprawa jest w toku – w odwołaniu). W uzasadnieniu odmowy ustalenia środowiskowych uwarunkowań realizacji powyższego przedsięwzięcia powołano się m.in. na zasady działania zapobiegawczego stanowiące zasadę prawa unijnego (art. 191 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej). Wobec powyższego przytoczone

postępowanie administracyjne, na dzień rozpatrywania uwag, nie daje podstaw do ochrony spraw w toku, ponadto nie jest to procedura dotycząca planu miejscowego, a procedury poprzedzającej wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W kwestii użytego w studium.. pojęcia „utylicacja odpadów” nadmienić należy że studium jest dokumentem ogólnym określającym przestrzenno-funkcjonalną politykę rozwoju miasta. Studium dla obszaru o symbolu PU wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu tj. zakaz lokalizowania inwestycji do utylizacji odpadów niebezpiecznych oraz lokalizacji zakładów produkcyjnych o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

Zgodnie z art. 20 ust.1 upizp i wykładni tego przepisu ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium. Różnice w brzmieniu studium i planu miejscowego nie tylko są dopuszczalne ale wręcz konieczne z racji ogólności polityki przestrzennej przyjętej w studium. Plan miejscowy powinien doprecyzowywać zapisy studium, przekładać je na literę prawa jakim jest prawo miejscowe zgodnie z techniką prawodawstwa w granicach obowiązującego prawa. W związku z tym nie jest możliwe dosłowne przeniesienie i przełożenie zapisów studium na ustalenia planu miejscowego. Różnice w brzmieniu studium i planu miejscowego nie tylko są dopuszczalne ale wręcz konieczne z racji ogólności polityki przestrzennej przyjętej w studium. W ocenie sporządzającego dokumenty planistyczne (studium, plan miejscowy), pojęcie „utylicacja odpadów” (użyte w studium) potocznie można interpretować jako niszczenie. Najbliższym pojęciem zgodnie z obowiązującym prawem (ustawy o odpadach) jest pojęcie unieszkodliwianie (czyli całkowite niszczenie odpadu). Nie jest zasadnym pojęcia „utylicacja odpadów” odnosić do przetwarzania odpadów w procesie odzysku w tym recyklingu.

Podkreślenia wymaga fakt, że oprócz zapisów studium przy konstrukcji projektu planu w kwestii wprowadzonych ograniczeń istotnym były wnioski złożone przez mieszkańców miasta, o których niejednokrotnie wspomniano. Gdyby studium nie zawierało spornego pojęcia „utylicacja odpadów”, to na etapie projektu planu, dopuszczalnym jest wprowadzenie ograniczeń, o których nie stanowi polityka określona w studium i nie stanowi to naruszenia ustaleń studium.

3. Kolejne uwagi spółki EMKA S.A. wnoszą o:

- wykreślenie z tekstu projektu planu zapisu § 6 pkt 7, ewentualnie jego zmianę

w następującym brzmieniu „w obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; nie dotyczy to inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami na terenie oznaczonym jako 2 PU oraz z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji)”,

- nadanie § 8 ust. 2 pkt 5) lit.b) tiret 5 tekstu planu następującego brzmienia „dopuszcza się działalność gospodarczą z zakresu gospodarowania odpadami, z prawem do budowy, rozbudowy, modernizacji, przebudowy i remontu instalacji służących gospodarowaniu odpadami niebezpiecznymi i odpadami innymi niż niebezpieczne, w tym dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym instalacji do termicznego przekształcania odpadów”,

- nadanie § 8 ust. 2 pkt 5) lit.b) tiret 5 następującego brzmienia „dopuszcza się działalność gospodarczą z zakresu gospodarowania odpadami, z prawem do budowy, rozbudowy, modernizacji, przebudowy i remontu instalacji służących gospodarowaniu, z wyłączeniem recyklingu, odpadami niebezpiecznymi i odpadami innymi niż niebezpieczne, w tym dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym instalacji do termicznego przekształcania odpadów”.

Na wprowadzenie powyższego zapisu firma EMKA S.A. ponownie odwołuje się do pojęcia „utylicacja odpadów” zawartego w studium stojąc na stanowisku, że pojęcie to jest najbardziej zbliżone do pojęcia recyklingu, przytaczając na dowód zapisy i interpretacje pojęć zawartych w ustawie o odpadach. Przytacza również słownikową definicję słowa utylizacja, wg. której głównym przykładem utylizacji jest recykling.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwag zawartych we wnioskach.

Uzasadnienia dotyczące nieuwzględnienia uwag, zawartych w poprzednich punktach niniejszego rozstrzygnięcia, przesadzają o nieuwzględnieniu w zapisach projektu planu zmian wnoszonych w niniejszych uwagach. Należy nadmienić, że kluczowym argumentem nieuwzględnienia wymienionych uwag jest potrzeba zabezpieczenia interesu publicznego, jak podkreślano w powyższych rozstrzygnięciach.

W ocenie sporządzającego dokumenty planistyczne, pojęcie „utylicacja odpadów” (użyte w studium) – potocznie można interpretować jako niszczenie. Najbliższym pojęciem zgodnie z obowiązującym prawem (ustawy o odpadach) jest pojęcie unieszkodliwianie (czyli całkowite niszczenie odpadu). Nie jest zasadnym pojęcie „utylicacja odpadów” odnosić

do przetwarzania odpadów w procesie odzysku w tym recyklingu.

Tak więc przytoczona interpretacja jest odmienna od interpretacji przedstawionej przez wnoszącego uwagę, tym samym uzasadnia brak celowości zmiany zapisów planu miejscowego proponowanych w uwagach.

4. Kolejna uwaga dotyczy opłaty z tytułu (rzekomego) wzrostu wartości nieruchomości. Spółka EMKA S.A. wnosi o zmianę stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu miejscowego z 30% na 0%, dla terenu oznaczonego jako 2 PU, (pozostawiając stawkę w tej wysokości czyli 30% dla terenu oznaczonego jako 1 PU), w związku z wprowadzonymi projektem planu ograniczeniami uniemożliwiającymi rozwój działalności gospodarczej i naruszenie interesów w toku. W ocenie spółki EMKA S.A., wprowadzone ograniczenia nie powodują wzrostu wartości nieruchomości, nadmienając, że przy założeniu ewentualnego wykluczenia intencji wyrządzenia wnioskodawcy szkody.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Projekt planu pozwala na prowadzenie dotychczasowej działalności z zakresu gospodarowania odpadami z możliwością rozwoju i wprowadzania nowych technologii w zakresie przetwarzania odpadów w granicach określonych ustaleniami projektu planu jak i obowiązującym prawem. Dotychczasowa działalność gospodarcza w terenie oznaczonym jako 2 PU (teren obejmuje nieruchomości spółki EMKA S.A.) została dopuszczona decyzjami o warunkach zabudowy, które pozwalały na ograniczony zakres gospodarowania odpadami. Projekt planu poza uhonorowaniem dotychczasowej działalności gospodarowania odpadami i możliwością dalszego jej rozwoju, udostępnia szersze spektrum działalności gospodarczej. Dlatego w tej kwestii należy przyjąć, że może wystąpić wzrost wartości nieruchomości, co w sytuacji ewentualnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w przeciągu pięciu lat od uchwalenia planu miejscowego, będzie przedmiotem stosownego postępowania z zakresu wyceny wartości nieruchomości sprzed uchwalenia planu miejscowego i po jego uchwaleniu.

5. Uwaga dotyczy ewentualnych skutków uchwalenia planu o treści wskazanej w projekcie. W ocenie spółki EMKA S.A.: po pierwsze, ewentualne uchwalenie planu w projektowanym kształcie doprowadzi do istotnego naruszenia procedury planistycznej o czym mowa w pkt 1

niniejszego rozstrzygnięcia, w konsekwencji nieważność uchwały rady miasta, po drugie, ewentualna wykładnia wprowadzonych pojęć, jako zakazujących lokalizacji inwestycji, w tym rozwoju działalności gospodarczej może doprowadzić do odpowiedzialności odszkodowawczej gminy zgodnie z art. 36 ust.1 upizp, jeżeli dojdzie do obniżenia wartości rynkowej działek o nr ewid. 6048/1, 6048/2 oraz 6048/3, a w ocenie wnoszącego uwagę przy takim podejściu dojdzie do deprecjacji poczynionych na tych działkach nakładów, wynoszących obecnie 15.000.000 złotych. W drugiej kwestii przytoczony został wyrok Sądu Najwyższego, w zakresie odszkodowania, o którym mowa w art. 36 ust.1 pkt 1 upizp, które przysługuje za poniesioną szkodę rzeczywistą. Sąd Najwyższy przyjął, że w tym przypadku chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości.

Prezydent Miasta Żyrardowa w całości nie uwzględnił w/w uwag.

Odnosnie nie uwzględnienia w/w uwag ustosunkowano się w pkt 1 niniejszego rozstrzygnięcia. Należy jednak jednoznacznie podkreślić, że organ sporządzający plan miejscowy do momentu jego uchwalenia ma prawo dokonywać zmian w projekcie planu. Taką czynność należy potraktować jak sporządzenie projektu planu miejscowego określone w art. 17 pkt 4) upizp.

W kwestii wykładni wprowadzonych pojęć, jako zakazujących lokalizacji inwestycji, w tym rozwoju działalności gospodarczej, należy przyjąć, że gdyby uznać interpretację pojęcia „utyliczacja odpadów” (zawartego w studium) wg określonej przez spółkę EMKA S.A. to i tak przyjęte w projekcie planu ograniczenia dotyczące gospodarowania odpadami, nie naruszałoby ustaleń studium, ponieważ na etapie projektu planu, dopuszczalnym jest wprowadzenie ograniczeń, o których nie stanowi polityka określona w studium.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 cyt.” jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”

Ustalane dla nieruchomości firmy EMKA S.A. przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania ustalone planem, nie powodują obniżenia wartości nieruchomości w stosunku do zagospodarowania dotychczasowego oraz nie powodują konieczności poniesienia określonych nakładów w celu przystosowania się do ustaleń w tym ograniczeń wprowadzonych projektem planu. Dlatego w tej kwestii należy przyjąć, że ewentualne wystąpienie spółki EMKA S.A. o roszczenia ma podstawie art. 36 ust. 1 upizp będzie przedmiotem stosownego postępowania z zakresu wyceny wartości nieruchomości przez rzeczoznawców.

O podnoszonej kwestii ograniczenia rozwoju działalności gospodarczej wyjaśniano już niejednokrotnie w niniejszym rozstrzygnięciu. Brak ze strony wnoszącego uwagę doprecyzowania jakiej inwestycji dotyczy zakaz lokalizacji.

PREZYDENT MIASTA

Wojciech Jasiński

p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Nieruchomości


Tomasz Aleksandrowicz

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 11 w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla miasta Żyrardowa, zatwierdzonego w trybie uchwały Rady Miasta Żyrardowa.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalane będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego.

Finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań w zakresie obejmującym modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, dróg, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

PREZYDENT MIASTA


Wojciech Zasiński

PIRMOCHOTORA WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Miejscowości


Tomasz Aleksandrowicz

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obszaru ograniczonego: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej.

Na podstawie uchwały Nr V/25/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 5 lutego 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w granicach wyżej opisanych. Cel opracowania miejscowego planu zawarty był w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Na tym etapie określony został zakres prac planistycznych, który obejmuje sporządzenie opracowania ekofizjograficznego – podstawowego, prognozy oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko, prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz dokonano analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium..

Dla przedmiotowego obszaru aktualnie nie obowiązuje plan miejscowy. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, który utracił moc na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku teren posiadał przeznaczenie pod przemysł.

Prezydent Miasta Żyrardowa sporządzając projekt planu ustosunkował się i spełnił wymagania wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przytoczonej ustawy.

Po podjęciu przez Radę Miasta Żyrardowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia omawianego planu, Prezydent Miasta Żyrardowa zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił w prasie miejscowej z dnia 10 lutego 2015 roku i w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planu, a także

obwieszczenie tej samej treści umieścił na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Żyrardowa. Do 13 marca 2015 roku został określony termin składania wniosków i uwag. Dokumentacja planu udostępniona była do wglądu publicznego w trybie art. 39 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. W wyżej wymienionym trybie i okresie wpłynęły wnioski i uwagi do planu:

1. Mieszkańców Żyrardowa, reprezentowanych przez Panią E. K. wraz z 365 podpisami mieszkańców (pismo z dnia 08.03.2015r.) i z 284 podpisami (pismo z dnia 09.03.2015 roku) oraz Stowarzyszenia Animatorów Nauki, Kultury i Sztuki „Dziedzictwo” – dotyczyły protestu przeciw budowie spalarni odpadów medycznych, z podaniem powodów protestu, które odnoszą się głównie do uciążliwości przedmiotowej inwestycji zagrażającej ekosystemom i zdrowiu mieszkańców Żyrardowa.

2. Samorządu Mieszkańców Nr 9 reprezentowanego przez Panią G.B. wraz z 1034 podpisami, Mieszkańców Żyrardowa (pismo z dn. 12.08.2015r.) wraz z 122 podpisami, Stowarzyszenia na Rzecz Obrony Środowiska Naturalnego Miasta Żyrardowa z siedzibą w Żyrardowie, Mieszkańców Międzyborowa reprezentowanych przez Panią K.F. wraz z 87 podpisami – dotyczyły propozycji zagospodarowania obszaru objętego projektem planu zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa czyli zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, bazy transportowe z dopuszczeniem usług, z wykluczeniem zakładów /przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz z podkreśleniem szkodliwości projektowanej spalarni odpadów medycznych.

Wspólnym mianownikiem wymienionych wyżej wniosków i uwag jest nie przeciwko spalarni odpadów medycznych na terenie EMKA S.A. działającej w granicach obszaru wyznaczonego do sporządzenia planu. Tak zmasowana dezaprobatą mieszkańców w kwestii budowy spalarni odpadów medycznych została wywołana wszczęciem postępowania w związku z wnioskiem EMKA S.A. z dnia 29.10.2014 r. do Prezydenta Miasta Żyrardowa o wydanie decyzji środowiskowej dla przedsięwzięcia związanego z gospodarką odpadami – „Rozbudowa (modernizacja) istniejącego Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Medycznych i Weterynaryjnych oraz budowa instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne”, co znalazło odzwierciedlenie właśnie we wnioskach złożonych do planu, który swymi granicami obejmuje teren EMKA S.A.

W wyznaczonym terminie czyli do 13.03.2015 roku jako wniosek do planu w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jako wniosek w trybie 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. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) wniosła EMKA S.A. reprezentowana przez adwokatów działających w ramach kancelarii Karniol Małecki i Wspólnicy sp. k..

Wniosek dotyczy możliwości realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie (modernizacji) istniejącego Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Medycznych i Weterynaryjnych oraz budowie instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne na terenie Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Medycznych i Weterynaryjnych mieszczącego się przy ul. Jaktorowskiej 15A, 15B, 15C. Wniosek zawiera dane dotyczące EMKA S.A., opis wymienionej planowanej inwestycji i technologii termicznego unieszkodliwiania odpadów. EMKA S.A. podkreśla, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w postanowieniu z dnia 12.02.2015r. uzgodnił realizację przedsięwzięcia określając warunki jej realizacji, a w kwintesencji uzasadnienia stwierdził że planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko. Pozytywną opinię w kwestii przedsięwzięcia wydał w dniu 19.11.2014 r. Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Żyrardowie. Wniosek EMKA S.A. do planu dotyczy konieczności wprowadzenia jasnych i ścisłych zapisów do planu co odnosi się do kontekstu zgodności zapisów planu ze studium. W studium dla przedmiotowego obszaru wprowadzono zakaz realizacji „inwestycji do utylizacji odpadów niebezpiecznych”, a w obrocie prawnym dotyczącym ustawy o odpadach termin „utylizacja” nie występuje. Wnioskodawca odwołuje się do słownika języka polskiego, gdzie „utylizacja” oznacza wykorzystywanie surowców odpadowych i produktów procesu przemysłowego jako surowców wtórnych do dalszej produkcji, a tym samym utożsamia utylizację z recyklingiem. Wobec takiego znaczenia pojęcia „utylizacja” sugeruje następujące zapisy w planie: cyt. - „*przy czym dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz rozbudowy instalacji służących gospodarowaniu, z wyłączeniem recyklingu, odpadami niebezpiecznymi i gospodarowaniu odpadami innymi niż niebezpieczne na działkach o nr : 6048/1, 6048/2, 6048/3, w tym instalacji do termicznego przekształcania odpadów*” oraz „*dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz rozbudowy instalacji służących gospodarowaniu, z wyłączeniem recyklingu, odpadami niebezpiecznymi i gospodarowaniu odpadami innymi niż niebezpieczne...*”, sugerując, że takie zapisy nie pozostaną w sprzeczności z zapisami studium. EMKA S.A. postuluje o takie zapisy w planie, które zagwarantują jej możliwość dalszego prowadzenia oraz rozwoju działalności polegającej na gospodarowaniu odpadami. Przy braku uwzględnienia wniosku do planu, EMKA S.A. nadmienia o możliwości

doprowadzenia do odpowiedzialności odszkodowawczej powołując się na art. 36 ust. 1 u.p.z.p. w tym w kontekście konstytucyjnych praw słusznie nabytych i ochrony interesów w odniesieniu do prowadzonej działalności z zakresu gospodarowania odpadami. Wniosek EMKA S.A. do prognozy dotyczył uwzględnienia w niej wyników analizy oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Prezydent Miasta Żyrardowa sporządzając projekt planu analizował: wnioski jakie zgłosiły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz warunki środowiskowe w szerokim jego znaczeniu, ekonomiczne i społeczne. Zgodnie z art. 17 pkt 4 Prezydent sporządza projekt planu rozpatrując wnioski złożone do planu zgodnie z wymienionym obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planu.

Prezydent ustalając przeznaczenie terenów w obszarze planu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, ważył interes publiczny i interesy prywatne, (rozstrzygając złożone wnioski) zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Wobec tak wyraźnego sprzeciwu mieszkańców miasta i gminy sąsiedniej (mieszkańcy wsi Międzyborów gm. Jaktorów) w kwestii budowy spalarni odpadów Prezydent uwzględnił w projekcie planu wnioski wymienione w pkt 1 i 2. Tym samym nie uwzględnił wniosku dotyczącego możliwości realizacji instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne, złożonych przez EMKA SA.. Innym argumentem nieuwzględnienia wniosku EMKA w zakresie budowy instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne (spalarni odpadów), oprócz sprzeciwu mieszkańców były zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa – uchwała Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku. Teren objęty projektem planu znajduje się w studium w obszarze o symbolu PU – rozwój strefy produkcyjnej i usługowej w tym składy, magazyny, bazy transportowe oraz możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej, przy czym mieszkanie lub dom mieszkalny dla właściciela prowadzącego w terenie działalność. W obszarze mogą być wyznaczane planem tylko tereny usługowe, produkcyjne, składy i magazyny lub o funkcji mieszanej. Studium dla obszaru o symbolu PU wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu tj. zakaz lokalizowania inwestycji do utylizacji odpadów niebezpiecznych oraz lokalizacji zakładów produkcyjnych o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

„Utylizację” – potocznie można interpretować jako niszczenie. Najbliższym pojęciem zgodnie z obowiązującym prawem (Ustawy o odpadach) jest pojęcie unieszkodliwianie (czyli całkowite niszczenie odpadu). Nie należy pojęcia „utylicacji” odnosić do przetwarzania odpadów w procesie odzysku w tym „recyklingu”. Założeniem studium było wyeliminowanie z terenu wszelkich działań związanych z niszczeniem odpadów niebezpiecznych w szczególności zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

Nadmienić należy, że studium jest dokumentem ogólnym określającym politykę rozwoju miasta, szczególnie pod kątem struktury funkcjonalno-przestrzennej. Dlatego plan miejscowy powinien doprecyzowywać zapisy studium, przekładać je na literę prawa jakim jest prawo miejscowe zgodnie z techniką prawodawstwa. W związku z tym nie jest możliwe dosłowne przeniesione i przełożone zapisów studium w ustaleniach planu miejscowego. Różnice w brzmieniu studium i planu miejscowego nie tylko są dopuszczalne ale wręcz konieczne z racji ogólności polityki przestrzennej przyjętej w studium.

Należy nadmienić, że przy sporządzaniu studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu – zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i konstytucyjnej ochrony praw słusznie nabytych i ochrony interesów. Wymóg ten w kontekście przedmiotowego obszaru został spełniony już na etapie konstrukcji polityki przestrzennej zawartej w studium.

W związku z powyższym (w tym m.inn. rozstrzygnięciem wniosków, zapisami studium, wnioskami instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, uwarunkowaniami przyrodniczymi, kulturowymi, zabytkowymi, społecznymi, ekonomicznymi) w obszarze projektu planu wyznaczono tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług – symbol przeznaczenia PU oraz tereny dróg publicznych klasy: dojazdowej KDD i głównej KDG. Teren zajmowany przez EMKA S.A. został oznaczony jako 2 PU, pozostały teren obszaru planu, na którym prowadzi działalność Ruukki Polska Sp. z o.o. został oznaczony jako 1 PU. Z usług dopuszczone są usługi tylko z zakresu transportu (w tym bazy transportowe), obsługi motoryzacji w tym gastronomii, handlu hurtowego. Dodatkowo w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu oznaczonego jako 2 PU (terenu zajmowanego przez EMKA S.A.) dopuszczono usługi z zakresu gospodarowania odpadami z zastrzeżeniem § 6 pkt 7 ustaleń planu, który stanowił o zakazie realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz zakazie realizacji

zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Tak więc projekt planu nie ogranicza praw nabytych, ani wykonywania prawa własności w granicach swych ustaleń, ponieważ dopuszcza dalsze działania w zakresie prowadzonej działalności przez EMKA S.A. oraz Zakład Ruukki Polska Sp. z o.o. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 czerwca 2002r. K45/01 należy zapewnić ochronę jednostki w sytuacjach, w których rozpoczęła ona określone przedsięwzięcia na gruncie dotychczasowych przepisów i projekt planu taką ochronę zapewnia biorąc pod uwagę wydawane w poszczególnych latach decyzje administracyjne, które zezwalały na konkretną działalność. Prawa te ograniczyły decyzje administracyjne wydawane na określony czas jak i ustawa o odpadach (zakaz autoklawowania itp.).

W kontekście zachowania konstytucyjnego prawa do ochrony interesu prawnego EMKA S.A. w tym planowanej, kosztownej inwestycji rozwijającej działalność (podnoszonej w złożonym wniosku do planu) należy podkreślić, że inwestycje należy planować, gdy spełnione są warunki prawne w tym zgodność z przepisami aktów prawa miejscowego. Inwestycji nie można planować w oparciu o studium, które nie jest przepisem gminnym, a jedynie założeniami polityki przestrzennej. Należy podkreślić, że w chwili podjęcia działalności z zakresu autoklawowania odpadów medycznych i weterynaryjnych przez EMKA S.A. funkcjonowały już w obrocie prawnym spalarnie odpadów, które dawały pełny zakres unieszkodliwiania odpadów, podczas gdy autoklawowaniu można było podawać tylko część odpadów. EMKA S.A. ograniczyła się tylko do autoklawowania. Ustalenia projektu planu, zakazujące budowy w terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wykluczyły w terenie EMKA S. A. tylko budowę instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych oraz instalacji do termicznego przekształcania odpadów innych niż niebezpieczne o wydajności nie mniejszej niż 100 ton dziennie, natomiast nie ograniczyły prawa własności i nabytych praw do prowadzenia w terenie działalności dla EMKA S.A. w dotychczasowym zakresie, ani innych firm prowadzących działalność w obszarze planu. Istotnym jest również, że wydawane decyzje administracyjne dotyczące gospodarowania odpadami posiadały ograniczenia czasowe, co nie dawało inwestorowi gwarancji kontynuacji prowadzonej działalności.

Rozwiązania planu, dotyczące wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków ich ochrony oraz dostosowania funkcji i intensywności zagospodarowania przestrzennego do warunków przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych oparto o dane zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym –

podstawowym sporządzonym na potrzeby niniejszego planu i gminnej ewidencji zabytków. Z opracowań wynika, że w granicach planu nie występują: obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną w tym obszary natura 2000, obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zasoby naturalne, wody powierzchniowe, grunty leśne, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, ani obszar planu nie zawiera się w krajobrazie kulturowym, dlatego ustalenia planu nie odnoszą się do tej problematyki. Obszar ze względu na specyfikę zainwestowania jest przekształcony antropogenicznie i nie przedstawia walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych warunkujących jego rozwój, dlatego nie podporządkowano ustaleń planu tym wymogom. Istotnym uwarunkowaniem jest sąsiedztwo od wschodu GAZGRODU – zaliczanego do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz sąsiedztwo linii kolejowej, po której odbywa się transport materiałów niebezpiecznych.

Projekt planu mając na względzie wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, w tym w kontekście występowania w sąsiedztwie zagrożeń w.w. wprowadził zapis „sieci wodociągowe wraz z hydrantami powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dla ograniczenia intensyfikacji zagrożenia wprowadził w obszarze zakaz lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (co jest zgodne z zapisami studium). Ponadto dla ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, co wyklucza jednocześnie realizację oprostowanej spalarni odpadów. Projekt planu w zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym zdrowia ludzi, wprowadza ograniczenie wszelkiej ponadnormatywnej emisji wynikającej z prowadzonej działalności czy zagospodarowania do granic działki budowanej, do których inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszczenie w obszarze planu zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zostało podyktowane położeniem obszaru w dzielnicy przemysłowej, w stosunkowo korzystnej odległości od osiedli zabudowy mieszkaniowej. Należy podkreślić, że motorem rozwoju miasta jest między innymi przemysł, dający miejsca pracy, wpływając tym samym na zaspokojenie potrzeb interesu publicznego w zakresie przestrzennych uwarunkowań rozwoju rynku pracy. Ustalone przeznaczenie terenów oraz warunki i zasady ich zagospodarowania uwzględniające złożone wnioski mieszkańców w zakresie wykluczenia spalarni odpadów, a jednocześnie zapewniające dalszy rozwój w obszarze planu sfery produkcyjnej i prowadzenie działalności przez właścicieli, inwestorów, zabezpieczają

potrzeby interesu publicznego i nie naruszają prawa własności. Tereny obszaru planu położone są w dzielnicy przemysłowej miasta, w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Projektowana w obszarze planu struktura funkcjonalno-przestrzenna, zapewnia ład przestrzenny, ponieważ nie odbiega od struktury funkcjonalno-przestrzennej (funkcji) otoczenia, które również charakteryzuje się zabudową produkcyjną i magazynową, wpływając tym samym na zabezpieczenie potrzeb interesu publicznego w zakresie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni (ładu przestrzennego).

Ustalone planem przeznaczenie terenów, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są konsensusem pomiędzy zachowaniem i ochroną istniejącego „przemysłowego” stanu zagospodarowania, potrzebą ochrony środowiska, zdrowia publicznego a potrzebą zmiany wynikającej z oczekiwań właścicieli, inwestorów (wykonywania prawa własności) i wykorzystaniem korzystnych walorów ekonomicznych przestrzeni podyktowanych sąsiedztwem dobrze rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu, położenia w dzielnicy przemysłowej miasta. Projekt planu nie przeznaczają prywatnych własności na cele publiczne nie ograniczając tym samym prawa własności. Istniejący układ sieci wodociągowej jest wystarczający dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, jak również dla potrzeb przeciwpożarowych.

Rozwiązania przestrzenne bazują na istniejącym układzie komunikacyjnym, drogi /ulice/ publiczne KDG (ul. Jaktorowska - droga wojewódzka nr 719), 1 KDD (ul. Towarowa) i 2 KDD (ul. Wawelska). Możliwe, że docelowe zagospodarowanie, z racji charakteru zabudowy (funkcji), wpłynie na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Jednakże istniejący układ komunikacyjny jest w stanie zabezpieczyć potrzeby w tym zakresie i dlatego plan nie wyznacza nowych dróg /ulic/ publicznych. Ulice w granicach projektu planu posiadają szerokość w liniach rozgraniczających umożliwiającą przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zapewniając bezpieczeństwo ruchu pieszego i rowerowego, ponadto w tym zakresie w granicach wyodrębnionych terenów istnieje możliwość realizacji dojść, dróg wewnętrznych. Z punktu widzenia potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia na wyznaczoną ilość miejsc do parkowania samochodów zgodnie ze wskaźnikami minimum jednego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan dopuszcza realizację dróg rowerowych w wyżej wymienionych drogach /ulicach/. Projekt planu nie przeznaczają terenów pod zabudowę mieszkaniową, dlatego nie odniesiono się do rozwiązań umożliwiających wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów określając wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: wysokości obiektów budowlanych w tym budynków, parametry dachów, powierzchnię zabudowy w maksymalnej wysokości 80%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 15%, zasady sytuowania budynków w stosunku do ulic i terenu kolejowego określone nieprzekraczalną linią zabudowy, warunki przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków. Zarówno przeznaczenie terenów jak i wymienione wskaźniki i parametry zapewniają wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury w zakresie kształtowania czytelnego układu urbanistycznego nawiązującego do otoczenia, oraz przyszłych rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych, wpływając tym samym na kształtowanie krajobrazu lokalnego tej części miasta, w tym walory architektoniczne i krajobrazowe. Należy podkreślić, że tereny produkcyjne, składowe, są specyficzną formą zabudowy, dlatego trudno mówić o wzroście atrakcyjności krajobrazu i jego walorach.

Aktualnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego, ale biorąc pod uwagę brak istotnych walorów krajobrazowych i kulturowych można prognozować, że przedmiotowy obszar nie zostanie zakwalifikowany do krajobrazu priorytetowego w znaczeniu wg. obowiązujących przepisów. Ponadto art. 12 ust.3 ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, z dnia 24.04.2015 r. stanowi, że do projektów planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. Przepis ten dotyczy omawianego planu.

Projekt planu w zakresie wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, wprowadza szereg zakazów i ograniczeń (dotyczących wykluczenia niektórych przedsięwzięć i inwestycji, ponadnormatywnej emisji, o których mowa powyżej przy wymogach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia), ustala zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną, opartą głównie o zbiorcze systemy w tym zaopatrzenie w wodę, zapewniając na tym etapie zagospodarowywania przestrzeni, ochronę środowiska szeroko pojętego, w tym środowisko człowieka. Sporządzona równocześnie prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko, akceptuje rozwiązania projektu planu w tym zakresie, nie precyzując uwag, ani rozwiązań alternatywnych do projektu planu. Prognoza nie uwzględnia wniosku EMKA S.A. ponieważ wnioskowana przez EMKA S.A. inwestycja (spalarnia odpadów) nie została uwzględniona w projekcie planu, a prognoza ocenia oddziaływanie ustaleń planu na środowisko w odniesieniu do inwestycji dopuszczonych planem, a nie wyeliminowanych.

Projekt planu ustala zasady i potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej. Z braku zapotrzebowania nie odnosi się do rozwoju sieci szerokopasmowej, nie wprowadza ograniczeń odnośnie rozwoju łączności publicznej. Przedmiotowy teren z racji położenia, wielkości nie jest istotny i strategiczny w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał procedurom wymaganym przepisami art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami art. 53 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia, z których część była z uwagami, o których mowa w pkt. IV. W związku z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami Prezydent Miasta Żyrardowa zgodnie z wymogami art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w myśl art. 54 ust. 2 i ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zamieścił w prasie miejscowej z dnia 29 września 2015 roku i w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa, obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także obwieszczenie tej samej treści umieścił na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Żyrardowa. W dniu 6 października 2015 roku w prasie lokalnej ukazało się sprostowanie dotyczące wydłużenia okresu wyłożenia przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Z uwagi na powody związane z koniecznością zmiany zapisów projektu planu, o których mowa w pkt. IV niniejszego uzasadnienia, Prezydent Miasta Żyrardowa w prasie miejscowej z dnia 20 października 2015 roku zamieścił obwieszczenie o wycofaniu obwieszczeń z dnia 29 września 2015 roku i 6 października 2015 roku w sprawie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu. W dniu 19 października 2015 roku (dzień przed ukazaniem się obwieszczenia o wycofaniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu) wpłynęła uwaga do projektu planu. Prezydent Miasta Żyrardowa rozpatrzył uwagę, skorygował zapisy projektu planu i poddał ponownemu opiniowaniu i uzgadnianiu. W związku z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami Prezydent Miasta Żyrardowa zgodnie z wymogami art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w myśl art. 54 ust. 2 i ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

zamieścił w prasie miejscowej z dnia 26 stycznia 2016 roku i w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa, obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także obwieszczenie tej samej treści umieścił na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Żyrardowa. Projekt planu podlegał wyłożeniu w dniach od 2 lutego 2016 roku do 24 lutego 2016 roku. Dyskusja publiczna odbyła się 17 lutego 2016 roku, a uwagi mogły być składane do 9 marca 2016 roku. W okresie wyłożenia i terminie składania uwag wpłynęły wnioski i uwagi od firmy EMKA S.A. prowadzącej działalność z zakresu gospodarowania odpadami w obszarze planu. Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w projekcie planu złożonych przez firmę EMKA S.A. uwag. Rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Żyrardowa dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w tym w okresie skróconego wyłożenia, zawarte są w dokumentacji planu.

Postępowanie związane z procedurą wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu (składanie uwag do rozwiązań zawartych w projekcie planu, dyskusja publiczna) jak i postępowanie na etapie przystąpienia do sporządzenia planu (składanie wniosków i uwag), niniejsze szczegółowe uzasadnienie (poddane procedurze razem z projektem planu) zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, co posiada odzwierciedlenie w dokumentacji planu.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u. p. z. p., wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 u. p. z. p.

Prezydent Miasta Żyrardowa w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonał w 2014 roku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Żyrardowa, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawił Radzie Miasta Żyrardowa. Rada Miasta Żyrardowa uchwałą Nr LII/374/14 z dnia 30 października 2014 roku uznała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące dla obszaru miasta Żyrardowa za aktualne pod względem wymogów przepisów prawa.

Należy podkreślić, że dla obszaru objętego granicami projektu planu nie obowiązuje aktualnie plan miejscowy. Wyniki analiz stanowiące załącznik do w.w. uchwały nie stanowiły

o potrzebie sporządzenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, argumentując tym, że obecnie (czyli w okresie przeprowadzania analizy) plany obowiązujące nie wymagają zmiany podyktowanej względami prawnymi, w trakcie opracowania jest szereg planów miejscowych, których potrzeba sporządzenia wynikała z bieżących potrzeb mieszkańców, natomiast dla terenów, które nie posiadają planów miejscowych, plany te będą sporządzane sukcesywnie w zależności od priorytetów podyktowanych wnioskami, planami rozwoju lokalnego, budżetem miasta i zamierzeniami inwestycyjnymi w tym sprzyjającymi osiągnięciu strategicznych celów miasta. Wobec powyższego należy uznać, że sporządzany projekt planu jest zgodny z wynikami analiz, jak również z w.w. uchwałą, która stanowi o aktualności studium, stanowiącego podstawę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennym projektu planu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu Prezydent Miasta Żyrardowa sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z prognozy wynika, że projektowane ustalenia planu nie generują obciążeń finansowych Miasta Żyrardowa. Obciążenia finansowe wystąpiły na etapie sporządzania planu, związane z obsługą procesu inwestycyjnego tzn. sporządzenia dokumentacji planu, uzgodnień, wyłożeń.

IV. Zmiany wprowadzane do projektu planu w toku jego procedowania.

Projekt planu został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu w okresie czerwiec - wrzesień 2015 roku. Powiatowy Komendant Straży Pożarnej uzgodnił projekt planu z warunkiem wprowadzenia zapisu odnośnie ochrony pożarowej, PGE Dystrybucja S.A. sugerowało zapis odnośnie wielkości działek budowlanych wydzielanych pod stacje transformatorowe, a Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. wnosi o przytoczenie w projekcie planu zapisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, łącznie z rozwiązaniami branżowymi. Jednocześnie w tym okresie do Prezydenta Miasta Żyrardowa „docierali” mieszkańcy miasta Żyrardowa i sąsiedniej wsi Międzyborów (którzy zgłaszali wnioski do planu), wyrażając swe obawy, czy ustalenia projektu planu wprowadzające zakaz *realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko* są wystarczające dla zapobieżenia budowy w obszarze planu instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych

i innych niż niebezpieczne (spalarni odpadów). Prezydent Miasta Żyrardowa po ponownym przeanalizowaniu zapisów Rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać środowisko i ustawy o odpadach oraz wniesionych uwag w trakcie opiniowania i uzgadniania, postanowił zmienić zapisy projektu planu.

Ustalenie w terenie oznaczonym jako 2 PU w brzmieniu „dopuszcza się usługi (działalność gospodarczą) z zakresu gospodarki odpadami z zastrzeżeniem § 6 pkt. 7” zastąpił ustaleniem „dopuszcza się działalność gospodarczą z zakresu gospodarowania odpadami z wyłączeniem instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów przy zastosowaniu termicznego przekształcania odpadów w spalarniach odpadów, współspalarniach odpadów oraz poza instalacjami lub urządzeniami”. Projekt planu został również uzupełniony o zapis odnoszący się do warunku Komendanta Państwowej Powiatowej Straży Pożarnej, który został dodany do § 11 pkt 6 w brzmieniu „ustala się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z sieci wodociągowej spełniającej wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi”. Wprowadzono proponowane zapisy PGE Dystrybucja S.A.. Nie uwzględniono opinii Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. ponieważ w aktach prawa miejscowego nie mogą być przytaczane zapisy aktów rzędu wyższego, ponadto tak zbyt szczegółowe rozwiązania są dokonywane na etapie projektu budowlanego realizacji inwestycji gazowej. W kontekście wprowadzonych poprawek została zaktualizowana prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko, nie zachodziła potrzeba zmiany prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W poprawionej wersji projekt planu został poddany ponownemu uzgodnieniu i opiniowaniu. Projekt planu poddano również opiniowaniu z Wojewódzkim Mazowieckim Inspektorem Ochrony Środowiska. Ponieważ opinia W.M.I.O.Ś. nie była „oczywista” skorygowano zapisy projektu planu pod kątem zakresu przedmiotowej opinii i poddano ponownemu zaopiniowaniu. W.M.I.O.Ś. zaopiniował projekt planu pozytywnie. Projekt planu w wersji, która podlegała ponownemu uzgodnieniu i opiniowaniu został wyłożony do publicznego wglądu. W związku z procedurą wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (w okresie 02.02.2016r. do 24.02.2016r. i terminem składania uwag do projektu planu do 09.03.2016r.) i nieuwzględnieniem uwag złożonych do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ustalenia projektu planu nie uległy zmianie, w stosunku do wersji podlegającej wyłożeniu.

PREZYDENT MIASTA



Wojciech Jasniński

p. a. DYREKTORA WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Nieruchomości



Tomasz Aleksandrowicz