

UCHWAŁA NR/16
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 2016 roku

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 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) i 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 LII/373/14 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 października 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego działki ewidencyjne o nr: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13 oraz ulicę Skierniewicką, stwierdzając że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący działki ewidencyjne o nr: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13 oraz ulicę Skierniewicką, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego działki ewidencyjne o nr: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13 oraz ulicę Skierniewicką w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie 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:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny określone 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy 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) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z określeniem w przepisach odrębnych;
- 3) dachach wielospadowych należy rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 4) emisji – należy rozumieć znaczenie według przepisów odrębnych;
- 5) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w uchwale i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;

- 6) terenie – należy rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym przeznaczenia;
- 7) miejsca do parkowania samochodów – należy rozumieć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane wiaty, ściany budynków lub części ścian bez jej przekraczania przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 9) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i form zagospodarowania określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu będących poza zakresem przeznaczenia;
- 10) działce budowlanej - należy rozumieć znaczenie według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, określonym w § 1, ustala się tereny o przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej, symbol literowy przeznaczenia UM – należy rozumieć teren zachowania, realizacji budynków usługowych w tym z zakresu użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowo-mieszkalnych (rozumianych jako budynki o łączonych funkcjach usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej o proporcji stosownie do potrzeb) z niezbędnymi obiektami budowlanymi w tym wiaty, portiernie, administracyjno-socjalnymi, urządzeniami technicznymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów, dojazdami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną oraz z realizacją infrastruktury technicznej, w tym wykraczającej poza obsługę terenu, przy zachowaniu pozostałych warunków i ustaleń planu;
- 2) teren drogi (ulicy) publicznej, klasy dojazdowej, symbol przeznaczenia KDD - należy rozumieć utrzymanie istniejącej ulicy z możliwością jej remontu, przebudowy, budowy.

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, że realizacja elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, powinna zapewniać ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem, powstałym w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej czy zagospodarowania;
- 2) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności gospodarczej, nie powinno przekraczać na granicy działki budowlanej, lokalu, do których inwestor posiada tytuł prawny, norm dopuszczalnych w tym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi dla przeznaczenia, funkcji na działkach budowlanych sąsiednich, w lokalach sąsiednich;
- 3) ustala się, iż wszelka ponadnormatywna emisja wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej winna się zamykać w granicach działki budowlanej, lokalu, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) wyodrębniony w planie teren oznaczony symbolem literowym przeznaczenia UM, zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku (o których mowa w przepisach odrębnych) do terenów mieszkaniowo- usługowych;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz realizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

- 6) ustalenia pkt 2, pkt 3, pkt 5 nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej), której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 wiat, budynków względem dróg (ulic) publicznych oraz usytuowanie budynków w stosunku do granic nieruchomości przyległych do obszaru planu, wskazanych na rysunku planu, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy, natomiast usytuowanie budynków w stosunku do dróg wewnętrznych, wydzielanych stosownie do potrzeb, obowiązuje w odległości minimum 4,0 m od linii rozgraniczającej wydzielonej drogi wewnętrznej – ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych;
- 2) ogrodzenia od strony dróg (ulic) publicznych o wysokości do 1,6 m n.p.t. i o powierzchni ażurowej minimum 30%, z zakazem stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy do wysokości ustalonej planem, przebudowy, remontu, odbudowy zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania, określonymi planem, ewentualnie rozbiórce, przy czym budynki nie spełniające wymogu nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą być tylko remontowane lub podlegać rozbiórce;
- 4) budynkowe stacje transformatorowe, obiekty małej architektury, wiaty, portiernie o wysokości do 6,0 m;
- 5) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, obiekty budowlane wymienione w pkt 4, ogrodzenia wymienione w uchwale, infrastruktura telekomunikacyjna (łączność publiczna), do 17,0 m;
- 6) drogi wewnętrzne wydzielane stosownie do potrzeb powinny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m oraz spełniać wymogi przepisów pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zachowania odległości, warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii i urządzeń, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą;
- 8) dopuszcza się wydzielanie działek gruntu stosownie do potrzeb celem regulacji granic między nieruchomościami, działkami budowlanymi (powiększenie, zmniejszenie).

2. Ustala się że terenami lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej są wyznaczone w obszarze planu tereny, natomiast z zakresu dróg publicznych teren oznaczony symbolem literowym przeznaczenia KDD.

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

1) teren oznaczony jako UM:

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki do czterech kondygnacji nadziemnych o wysokości nie przekraczającej 16,0 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 4,
- dopuszcza się kondygnację podziemną w budynkach,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 25 % powierzchni działki budowlanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i minimum 10% powierzchni działki

- budowlanej z zabudową usługową,
 - w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się usługi,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,5, maksymalna 3,0,
 - w każdym budynku (o funkcji zgodnie z przeznaczeniem) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m²,
 - dopuszcza się realizację w gabarytach budynków o funkcji zgodnie z przeznaczeniem miejsc do parkowania samochodów, garaży w tym w kondygnacjach podziemnych,
 - dachy wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35° z dopuszczeniem attyk i dachów płaskich,
 - ustala się obowiązek realizacji pełnego ogrodzenia do wysokości 1,8 m od strony nieruchomości (działki ewid. o nr: 7458/8, 7458/11, 7458/6) położonej po północnej granicy obszaru planu, o obowiązku całkowitej wysokości ogrodzenia minimum 2,5 m oraz realizacji minimum pojedynczego zwartego szpaleru zieleni zimozielonej (np. tuje) o docelowej wysokości minimum 2,5 m,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2500,0 m², przy czym dla stacji transformatorowej dopuszcza się działki budowlane o powierzchni minimum 30 m²,
 - zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży z zastrzeżeniem tiret ósme,
- c) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- wielkość działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 2500,0 m², przy czym dla stacji transformatorowej dopuszcza się działki budowlane o powierzchni minimum 30 m²,
 - szerokość frontu działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału minimum 25,0 m, przy czym dla stacji transformatorowej dopuszcza się szerokość minimum 5,0 m,
 - kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego określa się od 45° do 155°,
 - nie wyznacza się obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;

2) teren oznaczony jako KDD:

- a) przeznaczenie – teren drogi (ulicy) publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga (ulica) o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających i z poszerzeniem na skrzyżowaniu (trójkąt widoczności) zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni minimum jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów przy zapewnieniu miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, drogi rowerowej (ścieżki rowerowej), zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi (ulicy) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W obszarze objętym niniejszym planem miejscowym ze względu na uwarunkowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenu zabudowy poprzez drogę (ulicę) publiczną objętą niniejszym planem, drogę (ulicę) publiczną przylegającą nie objętą niniejszym

- planem, na zasadzie bezpośredniego dostępu do wymienionych dróg (ulic) publicznych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenie zabudowy:
 - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej minimum 2 miejsca, dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania samochodów powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w budynkach przy czym na każdy budynek o funkcji zgodnie z przeznaczeniem należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogę (ulicę) publiczną objętą niniejszym planem, drogę (ulicę) publiczną przylegającą do obszaru i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i powiązane są z miejskim systemem komunikacyjnym i miejskim systemem uzbrojenia terenu;
 - 4) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
 - a) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, remontu, rozbudowy, przełożenia (zmiany przebiegu), ewentualnej rozbiórki oraz ustala się budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
 - 5) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50 mm zasilanej z istniejącego systemu miejskiego;
 - 6) odprowadzenie ścieków:
 - a) ustala się, że ścieki komunalne będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej wykonanych z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 60 mm z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o miejską oczyszczalnię ścieków, natomiast ścieki nie spełniające warunków umożliwiających bezpośrednie zrzucenie do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach podczyszczających znajdujących się w granicach działki budowlanej do której inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanych z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 60 mm opartej o miejski system kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu przy ochronie terenów, działek budowlanych sąsiednich przed zalaniem, natomiast do czasu budowy kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczone w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do zbiorników odparowujących czy gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) 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 włączonych do istniejącego

systemu elektroenergetycznego oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4), na działkach (wydzielanych w miarę potrzeb) o powierzchni minimum 6mx5m dla wewnątrzowych stacji transformatorowych, z dostępem do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych;

- 8) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną oraz realizację infrastruktury telekomunikacyjnej – łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania średnicy rur minimum 32 mm z włączeniem do miejskiego systemu sieci gazowej, lub z innych źródeł;
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą – ustala się zaopatrzenia w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej, opartej o ciepłownię miejską lub inne zbiorcze systemy ciepłownicze lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np./; gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna;
- 11) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów, utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem i nie określa się terminu tymczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów.

§ 12. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenu o symbolu literowym przeznaczenia: UM w wysokości - 30%, dla pozostałego terenu w wysokości - 0 %.

§ 13. 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.

*Sprez du'Etat pod względem
formalnym - poprawny
2016-03-17*

[Signature]
Wojciech Herzig

PREZYDENT MIASTA

[Signature]
Wojciech Jasinski

p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Nieruchomości

[Signature]
Tomasz Aleksandrowicz

[Signature]

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, obejmującego działki ewidencyjne o nr: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13 oraz ulicę Skierniewicką, 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 19.01.2016r. do 09.02.2016r., jak również w terminie składania uwag tj. do 23.02.2016r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono uwagi Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej w Grodzisku Maz. Sp. z o.o., 05-825 Grodzisk Maz. ul. Chelmońskiego 33.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

Uwagi Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej w Grodzisku Maz.

1. Pierwsza wniesiona uwaga dotyczyła sprecyzowania zapisów § 6 pkt 6 projektu planu miejscowego, dotyczącego infrastruktury telekomunikacyjnej.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Ustalenie § 6 pkt 6 projektu planu jest jednoznaczne. Stanowi ono, że wprowadzone w § 6 pkt 2, pkt 3 i pkt 5 ustalenia nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej). Realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej regulują przepisy odrębne, w tym przypadku ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 880 z późn. zm.). Plan miejscowy nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. Druga wniesiona uwaga dotyczyła wskazania w treści planu miejscowego istniejących nieruchomości i zabudowań do których odnoszą się parametry i wskaźniki zabudowy określone planem. Ponadto wskazano na brak nawiązania do sąsiedniej zabudowy w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Ustalenia planu regulują zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania (parametry i wskaźniki zabudowy), odnoszące się do nieruchomości objętych granicami planu, w przypadku niniejszego planu dotyczy nieruchomości objętych liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem UM. Rozwiązania planu powinny zapewniać ład przestrzenny, co nie oznacza, że w przypadku planu miejscowego w jego ustaleniach nie ma obowiązku wskazywania na szczegółową analizę sąsiedztwa (otoczenia obszaru planu) dla ustalenia zasady „dobrego sąsiedztwa” tak jak ma to miejsce w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Kolejna uwaga dotyczyła określenia w zapisie § 8 ust. 3 pkt 1 lit. b ustaleń projektu miejscowego planu jednostek miary dotyczących intensywności zabudowy.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Ustalenia § 8 ust. 3 pkt b projektu planu określają minimalną i maksymalną intensywność zabudowy (określone liczbą niemianowaną), zgodnie z zasadą określania intensywności zabudowy uregulowaną w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz 199 z późn. zm.).

4. Czwarta uwaga dotyczy określenia w zapisie § 8 ust. 3 pkt 1 lit. b sposobu realizacji miejsc do parkowania.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenie zabudowy ustala § 10 pkt 2 lit. b projektu miejscowego planu. Nie zachodzi więc potrzeba powielania ustaleń wiążących dla terenów zabudowy, o których mowa w § 8 ust. 3 pkt 1 lit. b projektu miejscowego planu.

5. Kolejna uwaga dotyczy warunków zabudowy i wnosi o:

- a. ustalenie obowiązku budowy ekranów akustycznych o wysokości 4m – 5m na granicy działek objętych planem i działek należących do PKS Sp. z o.o.,
- b. ustalenie obowiązku zlokalizowania ekranów akustycznych na granicy z działkami należącymi do PKS Sp. z o.o.,
- c. odsunięcie planowanej budowy (budynków mieszkalnych) możliwie najdalej od granicy z terenem PKS Sp. z o.o.,
- d. ustalenie obowiązku usytuowania parkingów przy granicy z terenem PKS Sp. z o.o.,
- e. ustalenie obowiązku usytuowania budynku mieszkalnego w sposób zapewniający umiejscowienie ściany frontowej bez okien od strony terenu PKS Sp. z o.o.

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

Wniesione przez PKS Sp. z o.o. uwagi, wymienione w punktach: a-e nie znajdują uzasadnienia do uwzględnienia w projekcie miejscowego planu.

W systemie prawa polskiego prawo własności jest najszerszą formą korzystania z rzeczy, a jego ochrona, zgodnie z art. 21 Konstytucji, może być ograniczona w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z innymi przepisami kształtują sposób wykonywania prawa własności. Właściciel nieruchomości objętych planem ma prawo do ich

zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu. Ustalone projektem planu przeznaczenie, zasady i warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem UM oraz ograniczenia do granic działki budowlanej ewentualnej ponadnormatywnej emisji wynikającej z prowadzonej w terenie planu działalności usługowej nie narusza interesu prawnego nieruchomości poza granicami planu w tym terenie należącego do PKS Sp. z o.o.

Z powyższych powodów nie jest zasadnym nakładanie na właściciela nieruchomości objętych planem wymogu budowy ekranu akustycznego na granicy z terenem PKS. Sp. z o.o. czy wnioskowanej w uwadze lokalizacji parkingów i budynku mieszkalnego.

W kontekście pisma złożonego przez PKS Sp. z o.o. w sprawie planu miejscowego (na etapie przystąpienia do sporządzenia planu), należy domniemać, że intencją spółki wnoszącej przedmiotowe uwagi do projektu planu jest obawa, że prowadzona przez spółkę działalność będzie uciążliwa dla funkcji mieszkaniowej ustalonej projektem planu. Jak już nadmieniono, każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego i zagospodarowania swej nieruchomości, w granicach określonych prawem obowiązującym i tego prawa nie może ograniczać inna osoba, podmiot gospodarczy lub jednostka organizacyjna z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), prowadzący działalność gospodarczą nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. W świetle obowiązujących przepisów w/w ustawy- Prawo ochrony środowiska, PKS. Sp. z o.o. zobowiązana jest do dotrzymania standardów emisyjnych (uciążliwości) w granicach swej własności, natomiast nie ma jakichkolwiek przesłanek prawnych do nałożenia na władającego sąsiednimi nieruchomościami położonych w granicach projektu planu, obowiązku zabezpieczenia się przed ponadstandardową emisją (uciążliwością) sąsiada PKS. Sp. z o.o.. Właściciel nieruchomości (w granicach projektu planu) może przy ich zagospodarowaniu uwzględnić sąsiedztwo PKS Sp. z o.o., w tym np. sytuowanie budynków mieszkalnych i parkingów. PKS. Sp. z o.o. stojąc na stanowisku, że będzie uciążliwa dla funkcji wprowadzonych planem, powinna podjąć działania mające na celu zapobieganie, ograniczenie swego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie np. poprzez realizację na swoim terenie ekranów akustycznych o stosownej wysokości.

W sytuacji braku możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (ograniczenia uciążliwości) poza terenem zakładu, do którego prowadzący zakład posiada tytuł prawny, pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych i organizacyjnych pozwalających na dotrzymanie standardów emisyjnych (ograniczenie uciążliwości), art. 135 ustawy - Prawo ochrony środowiska określa procedurę utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, co skutkuje ograniczeniami w zagospodarowaniu tego obszaru oraz roszczeniami odszkodowawczymi. Przepis ten może mieć zastosowanie w przypadku prowadzonej przez PKS Sp. z o.o. działalności w sytuacji braku możliwości ograniczenia uciążliwości pozwalającej na zachowanie standardów jakości środowiska, poza granicami terenu, do którego użytkownik prowadzący działalność PKS Sp. z o.o. posiada tytuł prawny.

PREZYDENT MIASTA

Wojciech 

PO DYREKTORA WYDZIAŁU
Planowania i Gospodarki
i Inżynierii

Tomasz Aleksandrowicz 

ZAŁĄCZNIK NR 3

do Uchwały Nr
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego działki ewidencyjne o nr: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13 oraz ulicę Skierniewicką, 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 § 10 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 wodociagowych, 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 Bartłowski

PRZEDSIĘWZĘCIEL
ZADANIA PUBLICZNEGO
KRAJOWY REJESTR

Tomasz Aleksandrowicz



UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego działki ewidencyjne o nr: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13 oraz ulicę Skierniewicką.

Na podstawie uchwały Nr LII/373/14 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 października 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego działki ewidencyjne o nr: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13 oraz ulicę Skierniewicką, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w granicach opisanych w w.w. uchwale. 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 niezbędny zakres prac planistycznych, który obejmuje: sporządzenie opracowania ekofizjograficznego – podstawowego, prognozy oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko, prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz została sporządzona analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium...

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje plan miejscowy. Rada Miasta Żyrardowa odrębną uchwałą zobligowała Prezydenta Miasta Żyrardowa do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru.

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 wyżej wymienionej 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 zawiadomił w prasie lokalnej z dnia 18 listopada 2014 roku i w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko (w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planu), a także obwieszczenie tej samej treści umieścił na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Żyrardowa. Do 9 grudnia 2014 roku został określony termin składania wniosków i uwag. Dokumentacja planu udostępniona była do wglądu publicznego w Urzędzie Miasta Żyrardowa 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 nie wpłynęły wnioski i uwagi do dokumentacji planu. Po terminie czyli 28 stycznia 2015 roku, Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Grodzisku Mazowieckim Sp. z o.o. (które na nieruchomości sąsiadującej od północy z obszarem planu posiada bazę transportową służącą do obsługi komunikacji miejskiej) złożyło pismo dotyczące sporządzenia przedmiotowego planu. Treść pisma jest adekwatna do uwag, które wniosło PKS Grodzisk Mazowiecki Sp. z o.o. w odwołaniu od decyzji o warunkach zabudowy Nr 70/2014 Prezydenta Miasta Żyrardowa z dnia 24.10.2014 r. wydanej dla przedmiotowego terenu (w granicach jak obszar omawianego planu) dla realizacji inwestycji polegającej na budowie: dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług w tych budynkach, budynku usługowego, parkingu dla samochodów osobowych, zjazdów publicznych z ul. Skierniewickiej i z ul. Mickiewicza, dróg wewnętrznych, wiaty gospodarczej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni i małej architektury, portierni oraz rozbiórki istniejących budynków gospodarczych.

We wspomnianym odwołaniu PKS Grodzisk Mazowiecki Sp. z o.o. podnosi, że decyzja została wydana z naruszeniem przepisów prawa k.p.a i u.p.z.p. Głównym powodem

sprzeciwu PKS Grodzisk Mazowiecki Sp. z o.o. w kwestii realizacji w.w. przedsięwzięcia jest obawa, że prowadzona przez Spółkę działalność na nieruchomości sąsiadującej z terenem objętym decyzją o warunkach zabudowy, a tym samym i z obszarem planu, może kolidować z projektowaną w decyzji o warunkach zabudowy jak i w projekcie planu funkcją mieszkaniową. Zarzuty wniesione w odwołaniu od decyzji o warunkach zabudowy (a przytoczone w piśmie do planu), odnoszące się do naruszenia przepisów prawa, w tym braku wymaganego tzw. „dobrego sąsiedztwa”, jednak nie mają odniesienia do procedury sporządzania planu miejscowego. Jednocześnie PKS Grodzisk Mazowiecki Sp. z o.o. w piśmie z dnia 28 stycznia 2015 roku, nadmienia o możliwości doprowadzenia do odpowiedzialności odszkodowawczej, przy nieuwzględnieniu wniesionego pisma i uchwaleniu planu w sposób uniemożliwiający lub utrudniający korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

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 oraz zapisy studium... Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu nie wpłynęły wnioski i uwagi, dlatego przy konstrukcji planu nie rozstrzygano o rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych z tego tytułu. Prezydent Miasta Żyrardowa przychylił się częściowo do pisma PKS Grodzisk Mazowiecki Sp. z o.o. co znalazło swoje odzwierciedlenie w projekcie planu. Prezydent Miasta Żyrardowa ustalając przeznaczenie terenów w obszarze planu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym pismo PKS Grodzisk Mazowiecki Sp. z o.o., zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Rozwiązania proponowane w planie, wynikające z potrzeb zapewnienia trwałości procesów przyrodniczych, wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, zachowania walorów krajobrazowych, wymagań 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 oraz 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, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, grunty rolne i leśne, ani obszar planu nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i nie występują potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego, w związku z czym ustalenia planu nie odnoszą się do tej problematyki. Z opracowania ekofizjograficznego wynika, że środowisko obszaru planu jest przekształcone antropogenicznie, brak jest różnorodności ekosystemowej i nie występują tu walory środowiskowe, krajobrazowe ani kulturowe, które warunkowałyby rozwój obszaru planu.

Występujące wartości środowiskowe, krajobrazowe, nie predestynują obszaru planu do pełnienia funkcji ochronnej jako nadrzędnej w tych zakresach. Obszar objęty planem w studium... zawiera się w obszarze o kierunku rozwoju – zabudowa usługowa i mieszkaniowa z dopuszczeniem produkcyjnej.

W związku z powyższym (w tym m.inn. 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 pod:

- symbol UM – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- symbol KDD - teren drogi (ulicy) publicznej, klasy dojazdowej.

Projekt planu z uwagi na sąsiedztwo terenów nadrzecznych (od zachodu) wprowadza wzdłuż tego terenu 10,0 m pas bez możliwości zabudowy, który odpowiednio zagospodarowany jako powierzchnia biologicznie czynna, przyczyni się tym samym

do ochrony wód powierzchniowych i wzrostu funkcji przyrodniczej tej części doliny rzeki Pisi Gagoliny. Ustalone planem przeznaczenie terenów, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są konsensusem pomiędzy zachowaniem i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania, potrzebą ochrony środowiska a potrzebą zmiany wynikającej z oczekiwań (zamierzeń inwestycyjnych) właściciela, inwestora i wykorzystaniem korzystnych walorów ekonomicznych przestrzeni podyktowanych sąsiedztwem dobrze rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu.

Ustalone planem przeznaczenie w zakresie nowej zabudowy nie narusza interesu publicznego i prywatnego. W kontekście obaw zgłoszonych przez PKS Grodzisk Mazowiecki Sp. z o.o. działającego na terenie przyległym do obszaru planu, projekt planu wprowadza wymóg budowy na granicy z terenem Spółki pełnego ogrodzenia do wysokości 1,8 m, a przy całkowitej wysokości ogrodzenia minimum 2,5 m oraz posadzenia minimum pojedynczego zwartego szpaleru zieleni zimozielonej o docelowej wysokości minimum 2,5 m. Jak wynika z opracowanej równolegle prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko, dla uniknięcia ewentualnych niedogodności, budynki z funkcją mieszkaniową mogą być sytuowane elewacją szczytową w stosunku do granic Spółki i w oddaleniu od nich, a w zbliżeniu do ul. Skierniewickiej charakteryzującej się niedużym natężeniem ruchu kołowego. Brak danych dotyczących ewentualnego uciążliwego oddziaływania spółki, możliwe że na granicy terenu Spółki nie są przekroczone dopuszczalne normy hałasu określone zgodnie z obowiązującymi przepisami do „terenów mieszkaniowo-usługowych” (a taki rodzaj terenu plan ustala dla terenu UM).

Ustalenia planu nie generują transportochłonności układu komunikacyjnego. Rozwiązania przestrzenne planu bazują na istniejącym układzie komunikacyjnym, ul. Mickiewicza (przylegająca do obszaru planu) i ul. Skierniewicka – symbol literowy przeznaczenia KDD. Możliwe, że docelowe zagospodarowanie wpłynie na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Jednakże istniejący układ komunikacyjny jest w stanie zapewnić potrzeby w tym zakresie, dlatego plan nie wyznacza nowych dróg (ulic) publicznych. Droga (ulica) publiczna o symbolu przeznaczenia KDD w granicach projektu planu posiada szerokość w liniach rozgraniczających umożliwiającą przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zapewniając bezpieczeństwo ruchu pieszego i rowerowego, ponadto w tym zakresie w granicach wyodrębnionego terenu zabudowy istnieje możliwość realizacji dojazdów, dróg wewnętrznych. Plan dopuszcza realizację drogi rowerowej (ścieżki rowerowej) w ulicy Skierniewickiej – symbol literowy przeznaczenia KDD. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia na każdy budynek zgodnie z przeznaczeniem, minimum jednego miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Teren nowej zabudowy mieszkaniowej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Mickiewicza, po której odbywa się publiczny transport zbiorowy, umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie jako podstawowego środka transportu. Projekt planu częściowo ogranicza prawo własności przejmując fragment terenu pod poszerzenie (trójkąt widoczności) drogi (ulicy) publicznej – symbol literowy przeznaczenia KDD (ul. Skierniewicka). Obszar planu położony jest w południowej części miasta w obszarze o w pełni wykształconej zwartej 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 mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zabudową usługową, wpływając tym samym na zabezpieczenie potrzeb interesu publicznego w zakresie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni (ładu przestrzennego).

Istniejący układ sieci wodociągowej jest wystarczający dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów określając wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: wysokości obiektów budowlanych w tym budynków z równoczesnym ograniczeniem ilości kondygnacji nadziemnych do czterech, adekwatnie do otoczenia, parametry dachów, korzystny maksymalny wskaźnik zabudowy

na poziomie 40%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 10% i 25%, zasady sytuowania budynków w stosunku do ulic i sąsiednich terenów w tym zieleni towarzyszącej rzece Pisi Gągolinie, określone nieprzekraczalną linią zabudowy, warunki przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków, warunki łączenia funkcji w obiektach budowlanych. Zarówno przeznaczenie terenów jak i wymienione wskaźniki i parametry są wystarczające dla zapewnienia wymagań 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.

W obszarze planu ani w bezpośrednim otoczeniu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody, ustawy prawo wodne, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W opracowaniu ekofizjograficznym – podstawowym nie stwierdzono również występowania w tym rejonie elementów i składowych przyrody ożywionej i nieożywionej, typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony, w tym w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000, dlatego nie podporządkowano ustaleń planu tym wymogom. 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. Przytoczony artykuł dotyczy omawianego planu.

Projekt planu dla ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wprowadził w obszarze zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz ustala zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia planu w zakresie wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, zawiera szereg zakazów i ograniczeń (dotyczących wykluczenia niektórych przedsięwzięć i inwestycji o których mowa powyżej przy wymogach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia), określa 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. Ponadto plan ustala, że oddziaływanie uciążliwości akustycznej wynikającej z prowadzonej działalności gospodarczej nie powinno przekraczać na granicy działki budowanej, lokalu do których inwestor posiada tytuł prawny dopuszczalnych norm wielkości emisji hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych sąsiednich, czy w lokalach sąsiednich.

Sporządzona równocześnie prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko, akceptuje rozwiązania projektu planu, nie precyzując uwag, ani rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Projekt planu określa zasady rozwoju i potrzeby w zakresie 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.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku. Założeniem studium...przy określaniu polityki przestrzennej w zakresie struktury funkcjonalno -przestrzennej było zachowanie ukształtowanych struktur przestrzennych i uzupełnianie ich jednorodnymi bądź nie konfliktogennymi funkcjami, celem zachowania ładu przestrzennego. Ustalenia planu przestrzennego przyjmując tę politykę już z zasady przejmują ład przestrzenny.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał procedurom wymaganych przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami art. 53 i art. 54 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. Uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia 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, zawiadomił w prasie lokalnej z dnia 12 stycznia 2016 roku i w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu przedmiotowego 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 19 stycznia 2016 roku do 9 lutego 2016 roku. Dyskusja publiczna odbyła się 26 stycznia 2016 roku, a uwagi i wnioski mogły być składane do 23 lutego 2016 roku. Z przeprowadzonej dyskusji publicznej został sporządzony protokół zamieszczony w dokumentacji planu. W okresie składania uwag w dniu 22 lutego 2016 roku wpłynęły uwagi od PKS Grodzisk Mazowiecki Sp. z o.o. Uwagi dotyczyły sprecyzowania niektórych zapisów ustaleń planu oraz wprowadzenia do ustaleń planu wymogów: budowy ekranu akustycznego o wysokości 4 -5 m na granicy działek objętych planem i działek PKS Grodzisk Mazowiecki Sp. z o.o., odsunięcia budynków mieszkalnych możliwie najdalej od wspomnianej granicy oraz sytuowanie w stosunku do tej granicy ścianą bez okien, obowiązku usytuowania parkingów przy granicy z terenem Spółki. Spółka wniosła również uwagi do uzasadnienia, których treść nawiązywała do uwag wniesionych do projektu planu. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzeniu podlegają uwagi wniesione do projektu planu. Prezydent Miasta Żyrardowa rozpatrując uwagi wniesione do projektu planu, uznał je za nieuzasadnione i nie uwzględnił ich w projekcie planu. Złożone uwagi i rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Żyrardowa w sprawie rozpatrzenia złożonych uwag, znajdują się w dokumentacji planu. Wobec powyższego Prezydent Miasta Żyrardowa projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag przedstawił Radzie Miasta Żyrardowa.

Postępowanie związane z procedurą wyłożenia projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu (składanie uwag, dyskusja publiczna, rozpatrzenie uwag) jak i postępowanie na etapie przystąpienia do sporządzenia planu (składanie wniosków i uwag itp.), niniejsze szczegółowe uzasadnienie, zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, co posiada odzwierciedlenie również w dokumentacji planu.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

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, w sprawie aktualności studium i planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, uznała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa oraz plany miejscowe obowiązujące dla obszaru miasta Żyrardowa za aktualne, w zakresie wymogów przepisów prawa.

Wyniki analiz stanowiące załącznik do wymienionej 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 osiąganiu strategicznych celów miasta, co dotyczy także planów obowiązujących, które mogą ulegać zmianie stosownie do potrzeb inwestycyjnych. Obszar objęty granicami projektu planu nie posiada aktualnie planu miejscowego.

Wobec powyższego należy uznać, że sporządzany projekt planu jest zgodny z wynikami analiz, jak również z w.w. uchwałą, która stanowi między innymi o aktualności studium..., stanowiącego podstawę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych przedmiotowego 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 uchwalenie planu nie generuje obciążeń finansowych miasta Żyrardowa, poza kosztami procesu planistycznego (sporządzania planu) związanego z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu.

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

Projekt planu poddany został uzgodnieniom i opiniowaniu. Organy i Instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektów planów zgodnie z przepisami obowiązującymi zaopiniowały, uzgodniły projekt planu bez uwag. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska zaznaczył, że opiniuje projekty planów jedynie w zakresie określonym w art. 17 pkt. 6 lit.a u.p.z.p, a projekt planu w ogóle nie odniósł się do możliwości lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. Należy nadmienić, że intencją planu nie było dopuszczenie lokalizacji w obszarze planu takich zakładów, dlatego projekt planu uzupełniono o zapis o zakazie lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. Uwagi wniesione na etapie opiniowania i uzgadniania przez instytucje, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie są obligatoryjne do opiniowania i uzgadniania zostały częściowo uwzględnione. Wniesione poprawki do projektu planu nie naruszają i nie dotyczą zakresu kompetencji instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu, w związku z czym projekt planu nie został poddany ponownemu opiniowaniu i uzgadnianiu. Projekt planu w omówionej wersji wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu. W związku z procedurą wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i nieuwzględnieniem uwag złożonych do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ustalenia projektu planu nie uległy zmianie, w stosunku do wersji podlegającej wyłożeniu.

p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Infrastruktury
Tomasz Aleksandrowicz

PREZYDENT MIASTA
Wojciech Jasiński