

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 zasadę 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 Kuciński

p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Nieruchomości

Tomasz Aleksandrowicz