

## UZASADNIENIE

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar po wschodniej stronie ul. Wyspiańskiego ograniczony: północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3516/1, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3516/3, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 3516/8, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 3516/7, zachodnią granicą działek ewidencyjnych o nr: 3516/5, 3516/3, 3516/1.**

Na podstawie Uchwały Nr XXXIV/271/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar po wschodniej stronie ul. Wyspiańskiego, w granicach uchwalonych Uchwałą Nr XXXVIII/312/01 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z w.w. uchwałą. 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 oraz dokonano analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXXVIII/312/01 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2001 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, dotycząca fragmentu miasta Żyrardowa obejmującą teren po wschodniej stronie ulicy Wyspiańskiego. Na przedmiotowym obszarze zaistniała konieczność korekty ustaleń planu obowiązującego w dostosowaniu do aktualnych potrzeb.

Prezydent Miasta Żyrardowa sporządzając projekt planu ustosunkował się i spełnił wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

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

Po podjęciu przez Radę Miasta 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 lokalnej z dnia 09.07.2013 roku, w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa i na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Żyrardowa obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz o sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko planu. Do 30.07.2013 roku (czyli 21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia) 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 (Dz. U z 2017 r. poz. 1405). W wyżej wymienionym trybie i okresie nie wpłynęły wnioski i uwagi do dokumentacji planu.

Obszar objęty planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa – uchwała Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku, zawiera się w obszarze o kierunku rozwoju – zabudowa usługowa i mieszkaniowa z dopuszczeniem produkcyjnej.

Prezydent ustalając przeznaczenie terenu w obszarze planu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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 o przeznaczeniu: teren zabudowy usługowej o symbolu literowym przeznaczenia U; teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej o symbolu literowym przeznaczenia UM; teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej o symbolu literowym przeznaczenia KDD; teren publicznie dostępnego ciągu pieszego o symbolu literowym przeznaczenia KX.

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 opracowania ekofizjograficznego - podstawowego wynika, że w granicach planu nie występują: obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną w tym obszary natura 2000, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zasoby naturalne, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, grunty leśne, w związku z czym ustalenia planu nie odnoszą się do tej problematyki. W opracowaniu ekofizjograficznym - podstawowym nie stwierdzono również występowania 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. Opracowanie ekofizjograficzne - podstawowe jak i gminna ewidencja zabytków nie wykazały występowania obszarów i obiektów zabytkowych, chronionych na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani też występowania dóbr kultury współczesnej w związku z tym ustalenia projektu planu nie uwzględniają wymogów wynikających z tego tytułu.

Aktualnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego, który określałby krajobrazy priorytetowe oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego brak określonych krajobrazów priorytetowych. Zgodnie z art. 12 ust.3 ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu z dnia 24.04.2015r., 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 przepis dotyczy niniejszego planu.

Projekt planu dla ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wprowadził zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Plan 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), ustala zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną, opartą 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, iż prowadzona działalność gospodarcza czy sposób zagospodarowania nie powinny na granicy działki budowanej, lokalu, do których właściciel posiada tytuł prawny przekraczać standardów

jakości środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych, lokalach sąsiednich, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej. Ustalenie to zapewnia również ochronę interesu prawnego sąsiednich nieruchomości.

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

Ustalone planem przeznaczenie terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania są konsensusem pomiędzy ewentualnym zachowaniem i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania, potrzebą ochrony środowiska szeroko pojętego a potrzebą zmiany podyktowanej wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni wynikających z sąsiedztwa dobrze rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu. Istniejący układ sieci wodociągowej jest wystarczający dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Teren objęty granicami projektu planu położony jest w centralnej 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 usługową i mieszkaniową, wpływając tym samym na zabezpieczenie potrzeb interesu publicznego w zakresie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni (ładu przestrzennego).

Ustalenia projektu planu z racji istniejącego zagospodarowania i projektowanego przeznaczenia oraz sąsiedztwa ulic zapewniających obsługę komunikacyjną terenu nie spowodują wzrostu transportochłonności układu przestrzennego. W granicach projektu planu znajduje się tylko fragment przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi /ulicy/ publicznej (ul. Wyspiańskiego) oraz krótki odcinek drogi /ulicy/ dojazdowej, praktycznie o funkcji tylko dojazdu i dojścia. Plan dopuszcza realizację drogi rowerowej w granicach terenów wyznaczonych pod wymienione drogi /ulice/ publiczne oraz zapewnia ruch pieszy i rowerowy w terenie oznaczonym jako KX. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia minimum jednego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do budynku o funkcji zgodnie z przeznaczeniem. Teren nowej zabudowy mieszkaniowej znajduje się w sąsiedztwie ulic, po których odbywa się publiczny transport zbiorowy, umożliwiając mieszkańcom wykorzystanie jako podstawowego środka transportu.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów określając wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: wysokości budynków, parametry dachów, adekwatnie do otoczenia, korzystny maksymalny wskaźnik zabudowy dla większości terenów, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zasady sytuowania nowych budynków, ewentualnej rozbudowy istniejących budynków w stosunku do ulic, określone nieprzekraczalną linią zabudowy, warunki dopuszczonych działań w stosunku do istniejących budynków. Zarówno przeznaczenie terenu 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 tej części miasta, w tym walory architektoniczne i krajobrazowe. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z zapisami studium, a 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 określa zasady i potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, bez określania lokalizacji i warunków rozwoju sieci szerokopasmowej (z braku zapotrzebowania), natomiast nie wprowadza żadnych 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 w wersji omówionej poddany został procedurze uzgadniania i opiniowania zgodnie z 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 w związku z czym projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 13 czerwca 2017 roku do 5 lipca 2017 roku, zgodnie z obwieszczeniem w prasie lokalnej z dnia 6 czerwca 2017 roku, w budynku urzędu miasta i na stronie internetowej urzędu miasta.

W dniu 21 czerwca 2017 roku przewidziana była dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, na którą poza projektantem i pracownikami urzędu nikt nie



przybył. Uwagi można było składać do 19 lipca 2017 roku. Zarówno w okresie wyłożenia jak i w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Postępowanie związane z procedurą zawiadomienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, (możliwość składania wniosków i uwag itp.), na etapie wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, możliwość w okresie wyłożenia, składania uwag, niniejsze szczegółowe uzasadnienie poddane procedurze razem z projektem planu, zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

## 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 uznała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa oraz plany miejscowe obowiązujące dla obszaru miasta Żyrardowa, za aktualne pod względem wymogów przepisów prawa.

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, co dotyczy także planów obowiązujących, które mogą ulegać zmianie stosownie do potrzeb inwestycyjnych. Obszar objęty granicami projektu planu posiada aktualnie plan miejscowy.

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 projektu przedmiotowego 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 częściowo generuje obciążenia finansowe dla miasta. Są to koszty związane z realizacją projektowanego odcinka drogi /ulicy/ publicznej oznaczonej jako 2 KDD i terenu oznaczonego jako KX oraz z procesem planistycznym związanym z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu. Należy nadmienić, że obciążenia finansowe w stosunku do terenu oznaczonego jako 2 KDD wystąpiły już na etapie przyjęcia planu obecnie obowiązującego.

PREZYDENT MIASTA

  
Wojciech Jasiński

p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Nieruchomości

  
Tomasz Aleksandrowicz

Z-CA PREZYDENTA MIASTA

  
Lucjan Krzysztof Chrzanowski