

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej.

Na podstawie uchwały Nr XLIX/404/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, 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 została sporządzona analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium. Na etapie opracowań niezbędnych do podjęcia w.w. uchwały obowiązywało studium zatwierdzone Uchwałą Nr XVI/126/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 grudnia 1999 roku. Nowe studium zostało przyjęte w dniu 30 września 2010 roku, czyli w dniu podjęcia uchwały do sporządzenia niniejszego planu.

Tak więc projekt planu sporządzony był w oparciu o studium z 2010 roku (uchwała Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku), w którym przedmiotowy obszar planu znajduje się 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. Studium dopuszcza zachowanie istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla danego obszaru wydzielonego w studium, dlatego w granicach planu, mogła być zachowana istniejąca funkcja mieszkaniowa. Obszar objęty planem w studium wskazany jest jako obszar możliwej

lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W poprzednim studium kierunki rozwoju były adekwatne, bez wskazania dla lokalizacji obiektów handlowych „wielkopowierzchniowych”.

Dla przedmiotowego obszaru aktualnie nie obowiązuje plan miejscowy. Projekt planu sporządzony jest zgodnie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871) oraz 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.) co oznacza, że w projekcie planu nie są uwzględnione zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzone wymienionymi ustawami.

Prezydent Miasta Żyrardowa sporządzając projekt planu ustosunkował się i spełnił wymagania wynikające z przepisów ustawy 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 19 października 2010 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 umieścił na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Żyrardowa. Został określony termin składania wniosków i uwag - 21 dni od ukazania się ogłoszenia. 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 składania uwag i wniosków nie wpłynęły wnioski i uwagi w tym do dokumentacji planu.

W dniu 19 marca 2013 roku Pan A.B.M. złożył do Prezydenta Miasta Żyrardowa pismo, w którym wnioskuje o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu dla jego nieruchomości położonych w granicach obszaru określonego w wyżej wymienionej uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu. Inwestor wnioskuje o przeznaczenie jego

nieruchomości pod zespół obiektów o charakterze usługowo-handlowym i biurowym, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Prezydent ustalając przeznaczenie terenów w obszarze planu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, ważył interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniając pismo Pan A.B.M., o którym mowa wyżej, 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.in. uwzględnieniem wniosku, który wpłynął w 2013 roku już po terminie ich składania, 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 PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- symbol EE - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- symbol UC - tereny usług i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- symbol U – tereny zabudowy usługowej,
- symbol Um – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej,
- symbol KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej,
- symbol KDL - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy lokalnej,
- symbol KDZ - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy zbiorczej,
- symbol KDG – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy głównej.

Rozwiązania przestrzenne i ustalenia 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 wpisane do rejestru zabytków, dobra kultury współczesnej, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zasoby naturalne, grunty leśne, wody powierzchniowe, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, ani obszar planu nie zawiera

się w krajobrazie kulturowym w związku z czym ustalenia planu nie odnoszą się do tej problematyki. Obszar ze względu na specyfikę zainwestowania jest przekształcony antropogenicznie i nie przedstawia walorów przyrodniczych, krajobrazowych warunkujących jego rozwój.

W granicach planu znajdują się dwa budynki o funkcji mieszkalnej, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu w kwestii ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, obejmuje ochroną budynki mieszkalne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, ustalając dla nich możliwe dopuszczalne roboty budowlane oraz obejmuje ochroną komin ceglany, będący reliktem dawnego zespołu Roszarni.

Krajobraz obszaru planu, jest charakterystyczny dla dzielnic produkcyjno-usługowych. Jest to specyficzna zabudowa, która nie odgrywa znaczącej roli w podnoszeniu walorów estetycznych miasta. Wobec przemysłowego charakteru obszaru i w związku z tym konieczności zapewnienia właściwych standardów w sąsiedztwie, (w tym dla środowiska zamieszkania), wymagań ochrony zdrowia w projekcie planu znalazły się ograniczenia w zakresie realizacji niektórych inwestycji (przedsięwzięć). W ramach przeznaczenia PU, z zakresu usług wykluczone jest znaczne spektrum usług użyteczności publicznej.

Projekt planu w zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, wymagań ochrony środowiska w kontekście dominującej w obszarze planu funkcji produkcyjnej ustala: obowiązek zapewnienia możliwości zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z sieci wodociągowej spełniającej wymagania przeciwpożarowe, zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, zakaz prowadzenia działalności z zakresu gospodarowania odpadami (poza terenem oznaczonym jako 4 PU), obowiązek zachowania dopuszczalnych norm hałasu jak również standardów ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (poza terenem oznaczonym jako 4 PU). Rozwiązania planu w zakresie terenu oznaczonego jako 4 PU podyktowane są prowadzoną przez Prezydenta Miasta Żyrardowa procedurą wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na lokalizacji stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji, zlokalizowanej na działce ewid. o nr 6606/7 zawierającej się w tym terenie. Stacja demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 42 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jako stacje demontażu w rozumieniu ustawy z dn. 20 stycznia 2005 r. o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji. Dlatego procedura wydania decyzji o warunkach zabudowy

została poprzedzona wydaniem decyzji nr 2/2014 z dnia 27.05.2014 roku o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na lokalizacji stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji, zlokalizowanego w Żyrardowie przy ul. Mazowieckiej 4A na działce ewid.o nr 6606/7, zwana dalej „środowiskową”. Decyzja środowiskowa określa zakres działań jakie powinny być podjęte na etapie realizacji eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia. W decyzji „środowiskowej” nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust.1 ustawy ooś. W związku z pozytywną w.w. decyzją „środowiskową” nr 2/2014 z dnia 27.05.2015 roku i ostateczną decyzją o warunkach zabudowy, projekt planu dopuszcza możliwość realizacji tej inwestycji tylko w terenie oznaczonym jako 4PU poprzez dopuszczenie w jego granicach działalności z zakresu gospodarowania odpadami i realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale tylko z zakresu stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji (w interpretacji zgodnie z przepisami odrębnymi).

Dopuszczenie w obszarze planu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wynika z położenia obszaru w dzielnicy przemysłowej, interesu prywatnego inwestorów (potrzeb rozwojowych i ekonomicznych) działających w obszarze planu oraz ze stosunkowo korzystnej odległości od zwartej zabudowy mieszkaniowej. Należy podkreślić, że motorem rozwoju miasta jest między innymi przemysł, dający miejsca pracy, co jest korzystne z punktu widzenia potrzeb interesu publicznego w zakresie przestrzennych uwarunkowań rozwoju rynku pracy. Wobec powyższego dokonano szeroko pojętego ważenia interesu prywatnego i publicznego. Ustalone planem przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów nie naruszają interesu publicznego i prywatnego.

Projekt planu w kwestii wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, wprowadza szereg zakazów i ograniczeń dotyczących wykluczenia niektórych przedsięwzięć i inwestycji, o których mowa powyżej przy wymogach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia publicznego i mienia, 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.

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 od wschodu i północy, częściowo

zachodu, które również charakteryzuje się zabudową produkcyjną i usługową wpływając tym samym na zabezpieczenie potrzeb interesu publicznego w zakresie kształtowania właściwych struktur przestrzennych i ładu przestrzennego.

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, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są konsensusem pomiędzy zachowaniem i ochroną istniejącego „przemysłowego” stanu zagospodarowania, potrzebą ochrony środowiska (w tym zamieszkania) a potrzebą zmiany wynikającej z oczekiwań i zamierzeń właścicieli nieruchomości /inwestorów (wykonywania prawa własności) i wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni wynikających z dobrze rozwiniętego układu komunikacyjnego i wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Istniejący układ sieci wodociągowej jest wystarczający dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jak również dla potrzeb przeciwpożarowych. Ustalenia planu nie generują transportochłonności struktur przestrzennych, rozwiązania przestrzenne bazują na istniejącym, dobrze rozbudowanym układzie komunikacyjnym (ul. Jaktorowska – droga wojewódzka, ul. Mickiewicza, ul. Mazowiecka, ul. Kasprowicza, ul. Roszarnicza – drogi gminne). Możliwe, że docelowe zagospodarowanie wygeneruje wzrost natężenia ruchu kołowego, lecz obecnie trudno przewidzieć zakres przyszłej działalności na terenach niezabudowanych, a w związku z tym czy będzie ona transportochłonna. Realizacja centrum handlowego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², na pewno wygeneruje wzrost ruchu samochodowego. Jednakże istniejący układ komunikacyjny, szczególnie ul. Kasprowicza i ul. Mickiewicza, do których przylega teren oznaczony jako UC, jest w stanie przejąć wzrost natężenia ruchu samochodowego. Wydzielone tereny planu i działki budowlane posiadają dostęp do istniejących dróg /ulic/ publicznych, a teren istniejącej od lat stacji transformatorowej oznaczony jako EE posiada istniejący dostęp do drogi /ulicy/ poprzez działkę sąsiednią bezpośrednio przylegającą. Plan w zasadach obsługi komunikacyjnej zakłada bezpośredni dostęp do istniejących w sąsiedztwie dróg /ulic/ publicznych, oraz dostęp do tych dróg zgodnie z przepisami obowiązującymi (np. droga wewnętrzna itd.).

Ulice w granicach projektu planu posiadają szerokość w liniach rozgraniczających umożliwiającą zapewnienie bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego. Plan dopuszcza realizację dróg rowerowych (ścieżek rowerowych) w drogach /ulicach/ objętych planem.

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 jako maksymalną dopuszczalną, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wskaźnik intensywności zabudowy zasady sytuowania budynków w stosunku do ulic określone nieprzekraczalną linią zabudowy, warunki przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i innych działań w stosunku do istniejących obiektów budowlanych. Zarówno przeznaczenie terenów jak i wymienione wskaźniki i parametry są wystarczające dla zapewnienia ładu przestrzennego, 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. Należy podkreślić, że tereny produkcyjne, składowe, są specyficzną formą zabudowy, dlatego trudno mówić o atrakcyjności krajobrazu i jego walorach.

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.

Z punktu widzenia potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia na wyznaczoną ilość miejsc parkingowych dla samochodów zgodnie ze wskaźnikami, określoną ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Z racji dominacji charakteru przemysłowego obszaru nie wprowadzono innych wymogów w tym zakresie. Projekt planu nie przeznacza terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, dlatego nie odniesiono się do rozwiązań umożliwiających wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, aczkolwiek w ulicach objętych granicami planu funkcjonuje komunikacja zbiorowa, a projekt planu dopuszcza realizację w nich przystanków komunikacji zbiorowej.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa – uchwała Nr XLIX/413/10 Rady 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 przenosząc tę politykę na plan miejscowy już z zasady przejmują ład przestrzenny.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w wersji omówionej poddany był 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 o których mowa w pkt. IV. W związku z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami Prezydent Miasta Żyrardowa zgodnie z wymogami art. 17 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 29 listopada 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 6 grudnia 2016 roku do 28 grudnia 2016 roku. Dyskusja publiczna odbyła się 14 grudnia 2016 roku, a uwagi i wnioski można było składać do 13 stycznia 2017 roku. W związku ze złożoną uwagą i częściowym jej uwzględnieniem w projekcie planu w zakresie zwiększenia dopuszczalnej powierzchni sprzedaży w budynkach, poza terenem oznaczonym jako UC, z 400,0 m² na 2000,0 m², projekt planu podlegał ponownemu wyłożeniu w dniach od 21 lutego 2017 r. do 14 marca 2017 r. zgodnie z zawiadomieniem przez obwieszczenie w prasie lokalnej z dnia 14 lutego 2017 r. w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa i na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Żyrardowa. Dyskusja publiczna przewidziana była w dniu 1 marca 2017 r., a uwagi i wnioski można było składać do dnia 28 marca 2017 roku. W tym okresie nie wpłynęła żadna uwaga ani wniosek. Z racji sugestii jaką złożył jeden z właścicieli nieruchomości w kwestii niewielkich zmian, które zostały uwzględnione w projekcie planu, projekt planu wraz z prognozą podlega ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 22 listopada 2017 roku do 12 grudnia 2017 roku. Dyskusja publiczna przewidziana jest w dniu 4 grudnia 2017 roku, a uwagi i wnioski mogą być składane do 29 grudnia 2017 roku.

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 poddane procedurze razem z planem, 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 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 plany miejscowe 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 przedmiotowego planu.

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

Do projektu planu Prezydent sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z prognozy wynika, że uchwalenie projektu planu nie generuje obciążeń finansowych miasta Żyrardowa. Obciążenia finansowe wystąpiły na etapie sporządzania planu, związane z obsługą procesu inwestycyjnego tzn. sporządzenia dokumentacji planu, uzgodnień, wyłożenia. Dochodami miasta, które byłyby efektem wdrożenia planu, mogą być

przede wszystkim dochody z tytułu podatku od nieruchomości, ewentualnie z tytułu tzw. renty planistycznej.

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

Projekt planu poddany został uzgodnieniom i opiniowaniu. Projekt planu z racji warunku uzgodnienia jaki wniósł Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków dotyczący objęcia ochroną dodatkowych obiektów budowlanych i uzupełnienia zapisów, został w związku z tą zmianą, poddany ponownemu uzgodnieniu z tym organem. Do projektu planu w okresie pierwszego wyłożenia wpłynęła uwaga, która częściowo została uwzględniona w projekcie planu w związku z czym zmieniony projekt planu w omówionej wersji podlegał ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

Wobec braku uwag złożonych do rozwiązań przyjętych w drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projekcie planu, ustalenia projektu planu nie uległy zmianie.