

UZASADNIENIE

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa,
obejmującego obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, północnymi
granicami działki ewidencyjnej o nr 7187/1, ul. Browarną, zbiornikiem „Ruda”, ul.
Władysława Reymonta, rzeką Pisią Gągoliną, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o
nr 7458/2, ul. Skierniewicką, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7512/9,
fragmentem działki ewidencyjnej o nr 7521/1, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o
nr 7522/12, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 7522/13, ul. Wojska Polskiego,
ul. Słowiańską, ul. Ziołową, rzeką Okrzeszą, ul. Opolską, ul. Władysława Reymonta, ul.
Św. Jana, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7031.**

Na podstawie Uchwały Nr XXXVII/251/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, północnymi granicami działki ewidencyjnej o nr 7187/1, ul. Browarną, zbiornikiem „Ruda”, ul. Władysława Reymonta, rzeką Pisią Gągoliną, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7458/2, ul. Skierniewicką, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7512/9, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 7521/1, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7522/12, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 7522/13, ul. Wojska Polskiego, ul. Słowiańską, ul. Ziołową, rzeką Okrzeszą, ul. Opolską, ul. Władysława Reymonta, ul. Św. Jana, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7031, 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 aktualnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 obszarach o następujących kierunkach rozwoju: zabudowa usługowa i tereny zieleni (symbol UZ); - zieleń urządzona - parkowa (symbol ZP); - wody otwarte z fragmentami towarzyszącej zieleni nadrzecznej (symbol W); - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową (symbol MN) oraz drogi (ulice) publiczne klasy głównej (symbol KDG) i klasy lokalnej (symbol KDL). Zgodnie z ustaleniami studium na etapie planu miejscowego drogi (ulice) publiczne, mogą uzyskiwać klasę pomniejszoną lub zwiększoną o jedną klasę, dlatego ulice Opolska i Ziołowa oznaczone w planie miejscowym jako 3 KDD i 4 KDD mogły uzyskać klasę dróg (ulic) publicznych dojazdowych, pomimo że w studium przypisano im klasę drogi (ulicy) lokalnej. Ulica Reymonta oznaczona w planie jako KDG posiada klasę adekwatną do klasy określonej w studium. Tereny położone w studium w obszarze o kierunku rozwoju zieleń urządzona - parkowa (symbol ZP) w projekcie planu uzyskują adekwatne przeznaczenie; tereny położone w obszarze o kierunku rozwoju wody otwarte z fragmentami towarzyszącej zieleni

nadrzecznej (symbol W) w projekcie planu posiadają przeznaczenie teren wód otwartych śródlądowych; tereny położone w obszarach o kierunku rozwoju zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową (symbol MN) w projekcie planu uzyskują przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; tereny położone w obszarze o kierunku rozwoju zabudowa usługowa i tereny zieleni (symbol UZ) w projekcie planu uzyskują przeznaczenia: teren zabudowy usługowej; teren zieleni urządzonej; teren zieleni. Zgodnie ze studium w obszarach o kierunku rozwoju zabudowa usługowa i tereny zieleni (symbol w studium UZ), zabudowa usługowa może nastąpić tylko w trybie planu miejscowego przy warunku, że „zabudowa usługowa nie może stanowić więcej niż 50% terenu objętego planem”. Ustalenia planu dopuszczają maksymalną powierzchnię zabudowy usługowej na poziomie 35%, tylko na dwóch działkach ewidencyjnych z istniejącą zabudową usługową powierzchnia ta dopuszczalna jest na poziomie 60% (w terenie oznaczonym jako 3 U), co oznacza że powyższy warunek został spełniony, ponieważ zabudowa usługowa przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy nie będzie stanowiła więcej niż (średnio) 40% powierzchni terenu objętego granicami planu. Wymóg ten dodatkowo spełnia, przeznaczenie około 50% terenu objętego planem (obszaru o kierunku rozwoju oznaczonym w studium symbolem UZ), pod tereny zieleni urządzonej (symbol literowy przeznaczenia ZP), wody powierzchniowe śródlądowe (symbol literowy przeznaczenia WS) i tereny zieleni (symbol literowy przeznaczenia Z). Wskaźniki w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, parametry wysokościowe oraz wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, ustalone w projekcie planu, nie naruszają wymienionych wielkości określonych w studium dla przedmiotowego obszaru. Studium dla obszaru o kierunku rozwoju oznaczonym symbolem UZ nie ustala innych wskaźników odnośnie zabudowy.

Wobec powyższego rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają zapisów studium, zarówno w zakresie przeznaczenia jak i wymogów i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów.

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

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 10.01.2017 roku, w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa i na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Żyrardowa obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu, w ramach której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko. W terminie do 21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia można było składać wnioski i uwagi. 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 tym okresie wpłynął wniosek do planu, który przy sporządzaniu projektu planu został uwzględniony zgodnie z Rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Żyrardowa.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o symbolu literowym przeznaczenia MNu; teren wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu literowym przeznaczenia WS; teren zieleni urządzonej o symbolu literowym przeznaczenia ZP; teren zieleni o symbolu literowym przeznaczenia Z; teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej o symbolu literowym przeznaczenia KDD; teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy głównej o symbolu literowym przeznaczenia KDG; teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej i wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu literowym przeznaczenia KDDWS; teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy głównej i wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu literowym przeznaczenia KDGWS; teren publicznie dostępnego ciągu pieszego o symbolu literowym przeznaczenia KX; teren publicznie dostępnego ciągu pieszego i wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu literowym przeznaczenia KXWS; KDp – teren pod poszerzenie drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej – rezerwa o symbolu literowym przeznaczenia KDp.

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, 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. Rzeka Pisia Gągolina i utworzony na niej zbiornik „Ruda” są jednym z głównych historycznych czynników miastotwórczych Żyrardowa. W związku z tym celem ochrony i zachowania walorów kulturowych i krajobrazowych przestrzeni ukształtowanej przez wymienione obiekty wodne w projekcie planu zachowano ich usytuowanie i przebieg z zakazem wprowadzania modyfikacji, zmian oraz wyznaczono dość szeroki pas z zielenią wzdłuż ich lokalizacji, wolny od zabudowy, pozwalający na ich wyeksponowanie i podkreślenie w krajobrazie.

Aktualnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego, który określałby krajobrazy priorytetowe oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego brak określonych krajobrazów priorytetowych.

Na podstawie materiałów będących w posiadaniu Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap II - rzeka Pisia Gągolina” opracowanego w roku 2010 wynika, że teren wzdłuż rzeki częściowo znajduje się w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi rzeki Pisi

Gągolino tzn. w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Aktualnie dla rzeki Pisi Gągolino brak map zagrożenia powodziowego. Obecnie rzeka w części południowej obszaru planu, na odcinku, gdzie obszar szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z powyższym opracowaniem jest największy (fragment terenu oznaczonego jako 4Z i jako 3U), została uregulowana, wyprostowana, pogłębiono koryto i zlikwidowano jej meandry, dlatego wyznaczone w wymienionym studium obszary szczególnego zagrożenia powodzią, nie przystają do rzeczywistości, obecnego stanu koryta rzeki Pisi Gągolino. Wyznaczony w tej części obszar szczególnego zagrożenia powodzią podyktowany był poprzednim stanem rzeki, gdzie na tym odcinku rzeka była płytka, silnie meandrowała i tworzyła rozlewiska.

Art. 88l ust.1 ustawy Prawo wodne określa zakazy i ograniczenia w użytkowaniu, jakie obowiązują na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Projekt planu honoruje wykazane w wyżej wymienionym „Studium dla potrzeb.....” granice i obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Większość powierzchni obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zawiera się w granicach terenów o przeznaczeniu pod zieleń, w tym urządzoną. Tylko w części południowej obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mówiono wyżej jest bardzo wątpliwy, wchodzi fragmentem na teren przeznaczony pod zabudowę usługową. Ustalenia projektu planu w kwestii możliwych działań w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią odwołują się do przepisów odrębnych, które stanowią o dopuszczeniach i zakazach w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią jak art. 88l ust.1 i 1a oraz o zwolnieniu z tych zakazów jak stanowi art. 88l ust. 2, w myśl którego jak i omówionego powyżej stanu rzeki na tym odcinku, nie adekwatnym do wyznaczonych granic powodziowych, ten teren może zostać zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem, w ostateczności może stanowić teren biologicznie czynny w ramach działki budowlanej. Wykazany w projekcie planu obszar szczególnego zagrożenia powodzią, przeznaczenie pod zieleń terenów o możliwym i prawdopodobnym wystąpieniu zagrożenia powodzią oraz odwołanie się do przepisów odrębnych dotyczących tej problematyki, stanowią o prawidłowym uwzględnieniu bezpieczeństwa ludzi i mienia z tytułu zagrożenia powodziowego w dostosowaniu do stanu faktycznego.

Projekt planu dla ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wprowadza 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 budowlanej, do której właściciel posiada tytuł prawny przekraczać standardów jakości środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych 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 istniejącego, dobrze rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia zlokalizowanego w istniejących ulicach i przyległych terenach zabudowanych. 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 południowej części miasta w rejonie charakteryzującym się wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną. Projektowana w obszarze planu struktura funkcjonalno-przestrzenna zapewnia ład przestrzenny poprzez: prawidłowe ukształtowanie i wyeksponowanie obiektów przyrodniczych pozostawiając przestrzeń otwartą w bezpośrednim ich sąsiedztwie, a dopiero w oddaleniu zabudowę o znacznym ograniczeniu wysokości zabudowy i powierzchni zabudowy, uzupełnienie zabudową mieszkaniową z usługami (symbol przeznaczenia MNu) osiedli zabudowy mieszkaniowej występujących w sąsiedztwie. Przytoczone ustalenia zabezpieczają potrzeby interesu publicznego w zakresie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni (ładu przestrzennego).

Przeznaczenia dotyczące nowej zabudowy nie naruszają interesu publicznego i prywatnego. Wprowadzone funkcje umożliwiają właścicielom nieruchomości realizację zamierzeń inwestycyjnych w granicach ustaleń planu i nie będą kolidować ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną terenów sąsiednich. Projekt planu przejmuje tylko fragment gruntów prywatnych pod projektowane poszerzenie drogi /ulicy/ oznaczonej jako 4 KDD. Ustalenia projektu planu z racji istniejącego zagospodarowania i projektowanego przeznaczenia jak również istniejącego układu komunikacyjnego zabezpieczającego potrzeby komunikacyjne terenów planu nie spowodują wzrostu transportochłonności układu przestrzennego. Ustalony planem układ komunikacyjny jest w stanie przejąć ewentualny wzrost natężenia ruchu samochodowego spowodowany rozwojem terenów usługowych.

Drogi /ulice/ publiczne w granicach projektu planu posiadają szerokość w liniach rozgraniczających umożliwiającą zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego. Plan dopuszcza realizację dróg rowerowych (ścieżek rowerowych) w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ publicznych i w terenach zieleni w tym urządzonej. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźnika zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów lub ilości miejsc na daną funkcję (teren). Tereny nowej zabudowy (w tym mieszkaniowej) znajdują się w niedalekim sąsiedztwie ulicy (ul. Reymonta), po której odbywa się publiczny transport zbiorowy, umożliwiający mieszkańcom, użytkownikom usług wykorzystanie jako podstawowego środka transportu, ponadto ustalenia planu dopuszczają możliwość realizacji w drogach /ulicach/ publicznych, zatok postojowych dla komunikacji publicznej (zatok autobusowych).

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym projektowanej zabudowy, określając wskaźniki i parametry w zakresie: maksymalnej wysokości budynków, parametry dachów, uwzględniając charakter zabudowy występującej w sąsiedztwie, korzystny maksymalny wskaźnik zabudowy dla większości terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia U na poziomie 35% powierzchni działki budowlanej, minimalną powierzchnię biologicznie czynną na wysokim poziomie, zasady sytuowania nowych budynków w stosunku do ulic i częściowo innych terenów, 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. Po uzyskaniu stosownych uzgodnień i opinii projekt planu podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 października do 25 października 2017 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 12 października 2017 roku. Uwagi do projektu planu można było składać do 9 listopada 2017 roku. W tym okresie wpłynęły uwagi do projektu planu, które w większości stanowiły o sprzeciwie wprowadzenia zabudowy usługowej. W związku z ich rozpatrzeniem i korektą projektu planu polegającą na zmniejszeniu terenów zabudowy usługowej na rzecz terenów zieleni, zaistniała potrzeba ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ponowne wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od 6 grudnia do 29 grudnia 2017 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 14 grudnia 2017 roku. Uwagi do projektu planu można było składać do 16 stycznia 2018 roku. W tym okresie wpłynęły uwagi do projektu planu, których rozpatrzenie spowodowało potrzebę ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ponowne wyłożenie projektu planu odbędzie się w okresie od 21 lutego 2018 roku do 14 marca 2018 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbędzie się 6 marca 2018 roku. Uwagi do projektu planu można składać do 28 marca 2018 roku.

Postępowanie związane z procedurą zawiadomienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, (możliwość składania wniosków i uwag itp.) oraz na etapie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, w tym dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami i możliwość 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 nie posiada aktualnie planu miejscowego.

Wobec powyższego należy uznać, że sporządzenie projektu planu jest zgodne 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 ewentualnym poszerzeniem drogi /ulicy/ publicznej oznaczonej jako 3 KDD i 4 KDD i budowy drogi /ulicy/ publicznej oznaczonej jako 8 KDD, ale będą to koszty związane tylko z budową elementów tych dróg, ponieważ teren pod poszerzenie jest własnością miasta, a tylko na niewielkim fragmencie obejmującym poszerzenie drogi /ulicy/ publicznej oznaczonej jako 4 KDD i terenem przeznaczonym pod poszerzenie oznaczonym jako KDp jest własnością prywatną oraz koszty związane z procesem planistycznym związanym z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu.