

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 8023/15, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8023/14, 8023/13, 8023/12, 8023/11, wschodnią granicą administracyjną miasta, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8024/13, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8024/12, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8023/19, fragmentem południowej granicy działki ewidencyjnej o nr 8023/15.

Na podstawie uchwały Nr LIX/460/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 8023/15, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8023/14, 8023/13, 8023/12, 8023/11, wschodnią granicą administracyjną miasta, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8024/13, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8024/12, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8023/19, fragmentem południowej granicy działki ewidencyjnej o nr 8023/15, 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.

Obszar projektu planu obecnie posiada plan miejscowy obejmujący znacznie większy obszar – uchwała Nr XIII/78/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 21 września 2015 roku. Ponieważ została przejęta przez Miasto Żyrardów działka ewid. o nr 8023/19 pod ulicę, która nie była wykazana planem obecnie obowiązującym, zaistniała potrzeba zmiany planu w tym zakresie.

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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

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

Po podjęciu przez Radę Miasta Żyrardowa 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 18.09.2018 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 08.10.2018 roku (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 z późn. zm.). W wyżej wymienionym trybie i okresie nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga.

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 mieszkaniowa i zabudowa usługowa – symbol w studium M.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o symbolu literowym przeznaczenia MNu; teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej o symbolu literowym przeznaczenia KDD; teren wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu literowym przeznaczenia WS.

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. Zgodnie z wymienionymi opracowaniami w granicach planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej ani krajobrazy kulturowe, w związku z tym projekt planu nie odnosi się do tej problematyki.

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

Projekt planu przeznacza fragment gruntów prywatnych na cel publiczny obejmujący rozbudowę istniejącej ulicy o trójkąt widoczności na skrzyżowaniu.

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 (zawsze i potencjalnie) 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, docelowo opartą o zbiorcze systemy w tym zaopatrzenia w wodę, zapewniając na tym etapie zagospodarowywania przestrzeni, ochronę środowiska szeroko pojętego, w tym środowisko człowieka. Ponadto plan ustala, iż prowadzona działalność gospodarcza (usługowa) czy sposób zagospodarowania nie powinny na granicy działki budowanej, 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. Z zakresu usług projekt planu wyklucza: bazy transportowe,

usługi związane z obsługą samochodów (takie jak: warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne dla samochodów, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne), stolarnie, stacje paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz. Ustalenia te zapewniają 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 poddyktowanej wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni wynikających z rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu. Projektowana rozbudowa istniejącego układu sieci wodociągowej będzie docelowo wystarczająca dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, ponadto dopuszczone są indywidualne rozwiązania w tym zakresie do czasu rozbudowy sieci wodociągowej.

Teren objęty granicami projektu planu położony jest w północnej części miasta w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej ustalonej planem obecnie obowiązującym. Projektowana w obszarze projektu planu struktura funkcjonalno-przestrzenna jest akceptacją ustaleń planu obecnie obowiązującego, który kompleksowo rozwiązuje zagadnienie zapewnienia ładu przestrzennego i zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego w zakresie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni.

Projekt planu obejmuje swymi granicami niewielki fragment struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta ustalonej planem obowiązującym, a jego celem jest wprowadzenie ustaleń dla istniejącej działki ewid. o nr 8023/19 jako drogi /ulicy/ publicznej, dlatego jego ustalenia nie wpływają na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Droga /ulica/ publiczna objęta projektem planu obsługuje kilka działek budowlanych, dlatego jej parametry jak i ewentualnie jednolita nawierzchnia bez wydzielania chodników zapewniają ruch pieszy i rowerowy jak i jego bezpieczeństwo. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla funkcji zgodnie z przeznaczeniem. Skala obszaru projektu planu nie kwalifikuje go do rozwiązywania problematyki publicznego transportu zbiorowego, umożliwiającego mieszkańcom wykorzystanie jako podstawowego środka transportu.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w zakresie: wysokości budynków i innych obiektów budowlanych, parametrów dachów, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasady sytuowania budynków (określone nieprzekraczalną linią zabudowy), adekwatnie do ustaleń planu obecnie obowiązującego, w tym obejmującego bezpośrednio sąsiedztwo projektu planu. Tak więc 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 oraz przyszłych rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych, wpływając tym samym na kształtowanie krajobrazu tej części miasta, w tym walory architektoniczne i krajobrazowe.

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 opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany jest procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 25.04.2019r. do 20.05.2019r. W okresie wyłożenia w dniu 9 maja 2019 r. przewidziana jest dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 3 czerwca 2019 roku zainteresowani mogą składać uwagi do przyjętych w projekcie planu rozwiązań.

Postępowanie związane z procedurą zawiadomienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, (możliwość składania wniosków i uwag itp.), niniejsze szczegółowe uzasadnienie poddane procedurze razem z projektem planu, wyłożenie do publicznego wglądu 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.

Wobec powyższego należy uznać, że sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analiz, jak również z w.w. uchwałą.

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 generuje obciążenia finansowe dla miasta dotyczące procesu planistycznego związane z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu oraz z budową i rozbudową o trójkąt widoczności drogi /ulicy/ publicznej.