

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta.

Na podstawie uchwały Nr VIII/76/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta, 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.

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 16 kwietnia 2019 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. Wnioski i uwagi należało składać w terminie 21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia. 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 jednorodzinna z zabudową usługową oraz fragment w obszarze o kierunku rozwoju cmentarze. Fragment, który zawiera się w obszarze przewidzianym pod cmentarz został przeznaczony w projekcie planu pod ulicę i zabudowę mieszkaniową, ponieważ zapisy studium pozwalają na etapie planu miejscowego korektę granic obszarów wyodrębnionych w studium.

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: symbol MNu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; symbol KDD - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej; symbol KDL - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalnej; symbol WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; WS,KDL - teren wód powierzchniowych śródlądowych i dróg (ulic) publicznych, klasy lokalnej; WS,KDD - teren wód powierzchniowych śródlądowych i dróg (ulic) publicznych, klasy dojazdowej.

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, 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 rygorom ochronnym w trybie ustawy o ochronie przyrody i w trybie innych ustaw. Projekt planu zachowuje istniejące obiekty przyrodnicze (rzeka Wierzbianka i rowy stanowiące jej dopływy) istotne z punktu widzenia środowiska przyrodniczego, a szczególnie wodnego. W granicach planu znajduje się stanowisko archeologiczne, które zostało objęte ochroną w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Poza wymienionym stanowiskiem, zgodnie z wymienionymi opracowaniami, w granicach planu nie występują inne obszary i obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej ani krajobrazy kulturowe, w związku z tym projekt planu nie odnosi się do tych problematyk.

Aktualnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego, który określałby krajobrazy priorytetowe oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego brak dla obszaru planu określonych krajobrazów priorytetowych. 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, poza gospodarką ciepłą (aczkolwiek plan ustala możliwość oparcia gospodarki ciepłej o zbiorcze systemy w tym ciepłownię miejską), zapewniając na tym

etapie zagospodarowania, 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 (np.: 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. Ponadto dla ochrony zdrowia plan wprowadza stosowne zapisy i ograniczenia w pasie ochronnym istniejącej w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110 kV.

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 terenów, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są konsensusem pomiędzy ewentualnym zachowaniem i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania (aczkolwiek jest znikome), potrzebą ochrony środowiska a potrzebą zmiany wynikającej z oczekiwań właścicieli, (inwestorów) i wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni wynikających z sąsiedztwa rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu. Obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie wykształconych zwartych struktur przestrzennych miasta. Projektowana w obszarze planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (MNu) stanowi kontynuację wykształconego od południowego zachodu osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozwiązania komunikacyjne obszaru planu nawiązują do głównej ulicy osiedla, co będzie dotyczyło również infrastruktury technicznej. Przyjęty podział funkcjonalno-przestrzenny zapewnia rozwój przestrzenny wspomnianego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu istniejących struktur przyrodniczych takich jak rzeka Wierzbianka i rowy. Obszar planu znajduje się w zasięgu potencjalnej obsługi istniejącej infrastruktury technicznej, poprzez jej rozbudowę, dlatego z punktu widzenia walorów ekonomicznych przestrzeni jest korzystny dla zagospodarowania funkcją mieszkaniową z usługową, co jest zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium. Istniejący w bezpośrednim sąsiedztwie układ sieci wodociągowej, w tym parametry sieci, są korzystne i wystarczające dla rozbudowy sieci celem zapewnienia odpowiedniej ilości

i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, jak również dla potrzeb przeciwpożarowych. Ponadto dopuszczone są indywidualne rozwiązania w tym zakresie do czasu rozbudowy sieci wodociągowej.

Ustalone przeznaczenie w zakresie nowej zabudowy nie narusza 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. Należy podkreślić, że zgodnie z planem miejscowym dla wsi Henryszew, gm. Jaktorów (sąsiadującej z obszarem planu) tereny bezpośrednio przyległe posiadają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a droga w planie KDL posiada kontynuację na terenie wsi Henryszew. Projekt planu przejmuje część gruntów prywatnych pod projektowany niezbędny układ komunikacyjny ograniczając tym samym prawo własności. Zaprojektowana sieć dróg publicznych /ulic/ zapewniająca obsługę każdej nieruchomości, powoduje wzrost transportochłonności struktur przestrzennych.

Drogi /ulice/ publiczne w granicach projektu planu posiadają szerokość w liniach rozgraniczających umożliwiającą zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego. Plan dopuszcza realizację dróg rowerowych w wymienionych ulicach. W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych) projekt planu ustala wymóg zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Teren nowej zabudowy mieszkaniowej znajduje się w niedalekim sąsiedztwie ulic, po których odbywa się publiczny transport zbiorowy, umożliwiającymi mieszkańcom wykorzystanie jako podstawowego środka transportu. Ponadto projekt planu dopuszcza realizację w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ publicznych realizację przystanków komunikacji zbiorowej, co oznacza dopuszczalność transportu zbiorowego w obszarze planu.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w zakresie: wysokości budynków i innych obiektów budowlanych, parametrów dachów, maksymalnego i minimalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasady sytuowania budynków (określone nieprzekraczalną linią zabudowy) w stosunku do ulic i wód otwartych. 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 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. Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w okresie od 18 marca 2020 r. do 8 kwietnia 2020 r.. W dniu 25 marca 2020 r. przewidziana była dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi i wnioski do projektu planu można było składać w terminie do 24 kwietnia 2020 r. Z uwagi na stan epidemiczny w Polsce nie przeprowadzono dyskusji publicznej, nie było też możliwości wglądu do dokumentacji planu wraz z prognozą. Projekt planu wraz z prognozą dostępny był w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żyrardowa, jednak możliwości zapoznania się z treścią projektu planu i prognozą były ograniczone. Z tych względów projekt planu wraz z prognozą podlega ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 15.07.2020r do 05.08.2020r. W dniu 29.07.2020r. przewidziana jest w Urzędzie Miasta dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi i wnioski można składać w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej lub formularza zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żyrardowa, zgodnie z ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, do 21.08.2020r.

Postępowanie związane z procedurą zawiadomienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, (możliwość składania wniosków i uwag itp.), niniejsze szczegółowe uzasadnienie poddane procedurze opiniowania i uzgadniania 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.

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. Największe obciążenia będą związane z wykupem gruntów pod drogi (ulice) publiczne, a następnie z ich budową.