

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/7, 6620/6, 6620/13, 6620/3, zachodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6620/15, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/16, 6620/17, 6620/18, 6620/12, wschodnią granicą administracyjną miasta, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/12, 6620/9, 6620/8, 6620/7.

Na podstawie uchwały Nr VIII/77/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/7, 6620/6, 6620/13, 6620/3, zachodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6620/15, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/16, 6620/17, 6620/18, 6620/12, wschodnią granicą administracyjną miasta, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/12, 6620/9, 6620/8, 6620/7, 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 XXXVIII/257/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 stycznia 2017 roku. Ponieważ właściciel nieruchomości objętych granicami niniejszego planu wnioskował o inne rozwiązania przestrzenne w zakresie zagospodarowania jego nieruchomości, 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 16.04.2019 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. W terminie 21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia można było składać wnioski i uwagi do planu. 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 i usługowa z dopuszczeniem produkcyjnej – symbol w studium MNU.

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 lokalnej o symbolu literowym przeznaczenia KDL; teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej o symbolu literowym przeznaczenia KDD; teren drogi wewnętrznej o symbolu literowym przeznaczenia KDW.

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 określonych krajobrazów priorytetowych w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Projekt planu przeznacza fragment gruntów prywatnych na cel publiczny obejmujący rozbudowę istniejącej ulicy do parametrów drogi klasy lokalnej.

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 podyktowanej wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni wynikających z istniejącego i projektowanego (planem obowiązującym dla terenów sąsiednich) 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 południowej 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 niewielki fragment struktury funkcjonalno-przestrzennej południowej części miasta, ustalonej planem obowiązującym. Celem zmiany fragmentu tej struktury jest modyfikacja układu komunikacyjnego obsługującego część nieruchomości. Właściciel przedmiotowych nieruchomości wnioskował o zastąpienie drogi /ulicy/ publicznej o szerokości 12,0 m drogą wewnętrzną o szerokości 6,0 m, tak więc ustalenia planu nie wpływają na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Droga wewnętrzna obsługuje kilka działek budowlanych, dlatego jej parametry jak i ewentualnie jednolita nawierzchnia bez wydzielania chodników zapewniają ruch pieszego jak i jego bezpieczeństwo. Ulica Roszarnicza nie jest objęta granicami planu ale jest nim poszerzana, co zapewnia na tej

ulicy ruch pieszcy i jego bezpieczeństwo oraz dopuszczona jest realizacja ścieżki rowerowej, dla wyodrębnionego ruchu rowerowego. W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (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 jest 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.

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, 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 rozbudową drogi /ulicy/ publicznej – ul. Roszarniczej i rozbudową drogi /ulicy/ publicznej – ul. Zielonej o tzw. trójkąt widoczności.