

UZASADNIENIE

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa
zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/184/12 Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 28 czerwca 2012 r.

Na podstawie uchwały Nr XXXVI/320/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/184/12 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 czerwca 2012 r. podjęto czynności planistyczne w przedmiotowym zakresie. Zmiana planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/184/12 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 czerwca 2012 r. dotyczy modyfikacji niektórych zapisów przyjętych w jego części tekstowej, natomiast rysunek planu będący Załącznikiem Nr 1 do uchwały pozostaje bez zmian. Na tym etapie określony został zakres niezbędnych prac planistycznych oraz analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w zmianie planu z ustaleniami studium.

Przystąpiono do zmiany planu na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości z dnia 7 października 2019 roku, ponieważ postanowienia § 8 ust. 2 pkt 7 w lit. b) uchwały Nr XXIV/184/12 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 czerwca 2012 roku ograniczają możliwość realizacji budynku usługowego z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej do 12 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia oraz powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki budowlanej. Ponieważ zaistniała potrzeba zmiany przytoczonego wyżej warunku na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości, niezbędna była zmiana dopuszczanej wysokości na 18 m n.p.t. oraz powierzchni biologicznie czynnej na minimum 5%. W konsekwencji zaistniała potrzeba zmiany treści ustaleń § 8 ust. 2 pkt 7 w lit. b) przytoczonej powyżej uchwały: tiret pierwsze otrzymuje brzmienie: „- budynki o wysokości do 18 m n.p.t., w najwyższym położonym punkcie przekrycia” oraz tiret czwarte otrzymuje brzmienie: „- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej”.

Realizacja wskazanych zmian ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.

Zakres zmian (w.w.) wprowadzony do uchwały Nr XXIV/184/12 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 czerwca 2012 roku, nie skutkuje potrzebą modyfikacji (zmiany) pozostałych jej ustaleń, w tym rysunku planu stanowiącego Załącznik Nr 1 do uchwały. Zmiana dokonana w uchwale nie uniemożliwia realizacji postanowień zmienianego planu.

Istota zmiany (wyżej omówiona) nie dotyczy zmiany przeznaczenia terenów ani standardów urbanistycznych wymaganych w planach miejscowych. Dotyczy zasad i warunków ich zagospodarowania.

I. Zgodność ze studium.

Zmiana planu ograniczona do modyfikacji tylko postanowień uchwały Nr XXIV/184/12 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 czerwca 2012 roku, pod kątem umożliwienia realizacji budynku o wysokości do 18,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia oraz powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej nie narusza ustaleń studium.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po podjęciu przez Radę Miasta Żyrardowa uchwały stanowiącej o przystąpieniu do zmiany planu przyjętego uchwałą Nr XXIV/184/12 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 czerwca 2012 roku, Prezydent Miasta Żyrardowa informacje o podjęciu uchwały intencyjnej zamieścił w prasie lokalnej z dnia 13 kwietnia 2021 roku, w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa, na tablicy informacyjnej w budynku urzędu miasta oraz zawiadomił na piśmie odpowiednie instytucje i organy. W terminie 21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia można było składać uwagi i wnioski do dokumentacji zmiany planu. W określonym terminie nie wpłynęły wnioski i uwagi.

Na podstawie art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie i do Państwowej Powiatowej Inspekcji Sanitarnej w Żyrardowie o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszej zmiany planu. Prezydent Miasta Żyrardowa podał do publicznej wiadomości informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, którą zamieścił w prasie lokalnej w dniu 21 września 2021 r., w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa, na tablicy informacyjnej w budynku urzędu miasta. W związku

z odstępniem od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego dokumentu, nie była sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, ponieważ zgodnie z definicją strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko jest jednym z postępowań w jej ramach. Ponadto odstępniem od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutkuje brakiem obowiązku dopełnienia postępowań, zgodnie z wymienioną wyżej ustawą tzw. środowiskową: uzgodnienia stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, uzyskania opinii wymaganych tą ustawą, zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu, a tym samym brakiem uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu (na podst. art. 42 pkt 2) i podsumowania, o którym mowa w art. 55 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy „środowiskowej”.

Prezydent sporządzając projekt zmiany planu analizował wnioski jakie zgłosiły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz warunki społeczne, walory ekonomiczne i zapisy studium. Ustalając zakres zmiany planu, ważył interes publiczny i interes prywatny (złożony wcześniej wniosek o zmianę przedmiotowego planu), zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego, a w tym przypadku w odniesieniu do możliwości realizacji budynku o wysokości do 18,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia oraz powierzchnię biologicznie czynną minimum 5% powierzchni działki budowlanej.

Wykazany powyżej zakres zmiany planu, pozwala na efektywność wykorzystania istniejącego zagospodarowania przestrzeni, wpływając tym samym na walory ekonomiczne przestrzeni. Możliwość realizacji budynku usługowego o funkcji hotelowej skutkuje zaspokojeniem potrzeb interesu prywatnego, nie naruszając przy tym interesu osób trzecich jak i interesu publicznego. Skala i zakres omawianej zmiany planu nie wpływa: na potrzeby interesu publicznego, na ład przestrzenny, w tym urbanistykę i architekturę oraz na walory architektoniczne i krajobrazowe. Uzgodnienie przez właściwe organy (RDOŚ i PPIS) odstępniem od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu, świadczy o braku wpływu omawianego dokumentu na środowisko szeroko pojęte tj. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, co wykazano w piśmie przewodnim do wymienionych organów, tak więc nie zachodziła potrzeba dostosowania ustaleń zmiany planu do tych wymogów. Niewielka modyfikacja ustaleń uchwały Nr XXIV/184/12 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 czerwca 2012 roku wykazana powyżej, która odnosi się do przypadku dopuszczenia budynku o wysokości

do 18,0 m n.p.t. w najwyższej położonym punkcie przekrycia oraz powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej nie dotyczy pozostałych, poza wymienionymi, wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawartych w art. 1 ust. 2, 3 i 4.

Projekt zmiany planu w omówionej wersji poddany był procedurze opiniowania i uzgadniania, wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień projekt planu podlega wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 30 marca 2022r. do 21 kwietnia 2022r. Dyskusję publiczną zaplanowano na dzień 13 kwietnia 2022r. Uwagi można składać do 9 maja 2022r.

Postępowanie na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, związane z ogłoszeniem i obwieszczeniem o przystąpieniu do jego sporządzenia, szczegółowe niniejsze uzasadnienie poddane razem z projektem zmiany planu procedurze opiniowania, uzgadniania, zapewniło udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

III. 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. oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania,

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 zmiany planu jest zgodne z wynikami analiz, jak również z w.w. uchwałą. Zakres zmiany nie przekłada się na problematykę uniwersalnego projektowania.

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

Do projektu zmiany planu Prezydent sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Prognoza stanowi, że realizacja ustaleń zmiany planu, nie skutkuje obciążeniem finansów publicznych. Nie wystąpią istotne dochody, które byłyby efektem realizacji ustaleń zmiany planu.