

UZASADNIENIE

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa
zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa
z dnia 8 grudnia 2005 r.

Na podstawie uchwały Nr XXXVI/319/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005 r. podjęto czynności planistyczne w przedmiotowym zakresie. Zmiana planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005 r. dotyczy modyfikacji niektórych zapisów przyjętych w uchwale (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 inwestora z dnia 16 lutego 2021 roku. Zaistniała potrzeba realizacji usług z zakresu handlu i gastronomii w kondygnacji podziemnej, w istniejącym budynku starej przepompowni (okrągłak), na terenie oznaczonym symbolem 3KPz.

Na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest budynek dawnej przepompowni określany jako „okrągłak”. Przeznaczenie oznaczone symbolem 3KPz dopuszcza realizację usług z zakresu handlu i gastronomii. Celem zapewnienia dalszego rozwoju zdecydowano o zmianie planu w zakresie rozszerzenia ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego jako 3KPz, poprzez zmianę w § 9 ust. 2 pkt 3) lit. b): tiret drugie otrzymał brzmienie: „ - dopuszcza się realizację usług z zakresu handlu, gastronomii, z możliwością realizacji tych usług w kondygnacji podziemnej.”.

Realizacja wskazanej zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa nie spowoduje znaczącego (praktycznie żadnego) oddziaływania na środowisko.

Zakres zmiany (w.w.) wprowadzony do uchwały Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005 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 wyodrębnionych terenów

ani zasad i warunków ich zagospodarowania, nie dotyczy standardów urbanistycznych wymaganych w planach miejscowych.

I Zgodność ze studium.

Zmiana planu ograniczona do modyfikacji tylko postanowień uchwały Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005 roku, pod kątem dopuszczenia realizacji usług z zakresu handlu, gastronomii, z możliwością realizacji tych usług w kondygnacji podziemnej, 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 o przystąpieniu do zmiany planu przyjętego uchwałą Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005 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 uzasadnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, którą zamieścił w prasie lokalnej w dniu 21.09.2021 r., w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa, na tablicy informacyjnej w budynku urzędu miasta. W związku z odstąpieniem 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 odstąpienie 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 realizacji usług z zakresu handlu, gastronomii, z możliwością realizacji tych usług w kondygnacji podziemnej. Możliwość docelowego wykorzystania kondygnacji podziemnej budynku dawnej przepompowni pod usługi z zakresu handlu i gastronomii skutkuje zaspokojeniem potrzeb interesu publicznego oraz prywatnego, nie naruszając przy tym interesu osób trzecich. Skala i zakres omawianej zmiany planu, poza w.w. zaspokojeniem interesu publicznego, nie wpływa: na inne potrzeby interesu publicznego, na ład przestrzenny, w tym urbanistykę i architekturę oraz na walory architektoniczne i krajobrazowe, ponieważ budynek, którego zmiana dotyczy istnieje, a modyfikacja ustaleń dokumentu obowiązującego nie dotyczy architektury budynku jego gabarytów, a także nachylenia połaci dachowej, czyli nie dotyczą standardów urbanistycznych przekładających się na ład przestrzenny, walory krajobrazowe itp. Uzgodnienie przez właściwe organy (RDOŚ i PPIS) odstąpienia 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 XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005 roku wykazana powyżej, która de facto odnosi się do pojedynczego przypadku dopuszczenia realizacji usług z zakresu

handlu, gastronomii, z możliwością realizacji tych usług w kondygnacji podziemnej 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 06.04.2022 roku do 28.04.2022 roku. Dyskusję publiczną zaplanowano na dzień 21.04.2022r. Uwagi można składać do 16.05.2022r.

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, zapewnia 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.