

**UCHWAŁA NR ...../...../20**  
**RADY MIASTA ŻYRARDOWA**  
**z dnia ..... 2020 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XVII/132/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 20 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 r., stwierdzając zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 r. z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

W uchwale Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 8 października 2013 r. poz. 9971) wprowadza się następujące zmiany w § 8:

- 1) w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie: „5) w nowobudowanych budynkach i w istniejących budynkach usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> w danym budynku przy warunku, że jednolita ciągła powierzchnia sprzedaży nie będzie przekraczała 400 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 2 U, 3 U i 9 UM, dla których w tym zakresie obowiązują ustalenia szczegółowe;”;

2) w ust. 2 w pkt 13 w lit. b w tirecie siódmym średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się tiret ósmy w brzmieniu: „ - dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.”.

#### § 2.

Pozostała treść uchwały, o której mowa w § 1, oraz rysunek stanowiący jej integralną część, będący do niej załącznikiem Nr 1, pozostają bez zmian.

#### § 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

#### § 4.

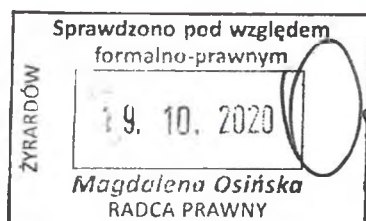
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Żyrardowa.

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*

Prezydent Miasta Żyrardowa

*Lucjan Krzysztof Chrzanowski*



Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia ..... roku

**Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 8 października 2013 r. poz. 9971), do publicznego wglądu.**

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**W okresie wyłożenia do publicznego wglądu w/w projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, w dniach od 10.06.2020r. do 02.07.2020r., jak również w terminie składania uwag tj. do 17.07.2020r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu - nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.**

Prezydent Miasta Żyrardowa  
Lucjan Krzysztof Chrzanowski



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia ..... roku

**Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji inwestycji zapisanych w objętym zmianą planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 roku z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów oraz zasady ich finansowania.**

Podstawę przyjęcia do realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, a także określenia terminów przystąpienia i zakończenia tych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów oraz finansowanie kosztów ponoszonych przy ich realizacji, stanowią ustalenia zawarte w załączniku nr 3 do Uchwały Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 roku.

  
Prezydent Miasta Żyrardowa  
Lucjan Krzysztof Chrzanowski

## UZASADNIENIE

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa  
zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia 29 sierpnia 2013 r.

Na podstawie uchwały Nr XVII/132/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 20 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 r. podjęto czynności planistyczne w przedmiotowym zakresie. Zmiana planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 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 ponieważ postanowienia § 8 ust. 1 pkt 5 uchwały Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 roku ograniczają możliwość realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m<sup>2</sup> w jednolitej ciągłej przestrzeni. Zgodnie z ustaleniami wyżej przytoczonych jednostek redakcyjnych uchwały dopuszczone są usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> ale przy warunku, że jednolita ciągła powierzchnia sprzedaży nie będzie przekraczała 400 m<sup>2</sup>. Warunek nie dotyczy terenu oznaczonego jako 2U i terenu oznaczonego jako 3U, dla których realizację usług handlu regulują ustalenia szczegółowe. Ponieważ zaistniała potrzeba zniesienia przytoczonego wyżej warunku tj. jednolitej ciągłej powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup> również dla nieruchomości położonej w terenie oznaczonym w planie obowiązującym jako 9 UM (na wniosek właściciela nieruchomości), niezbędne było dodanie terenu oznaczonego jako 9 UM do grupy terenów dla których ten warunek nie dotyczył. Konsekwencją włączenia terenu 9 UM do grupy terenów wyłączonych z powyższego warunku, była potrzeba dokonania zmiany ustaleń § 8 ust. 2 pkt 13 przytoczonej powyżej uchwały, czyli rozszerzenie ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego jako 9 UM, poprzez dodanie tireta o treści dopuszczającej usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000,0 m<sup>2</sup>.

Zmiana planu ma na celu ułatwienie ekonomicznego wykorzystania dużej powierzchni użytkowej istniejącego budynku zlokalizowanego na nieruchomości położonej w terenie oznaczonym jako 9 UM. Zmiana planu nie dotyczy więc zmiany

dotychczasowego, ustalonego w obowiązującym planie, przeznaczenia terenów wraz z ustalonymi dla nich zasadami zabudowy i zagospodarowania, w tym w zakresie wskaźników urbanistycznych. Nie zachodzi potrzeba zmiany wskaźników w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, ponieważ powierzchnia sprzedaży łącznie do 2 tys. m<sup>2</sup> była dopuszczona planem obowiązującym.

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

Zakres zmian (w.w.) wprowadzony do uchwały Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 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 zasad i warunków ich zagospodarowania, nie dotyczy standardów urbanistycznych wymaganych w planach miejscowych.

#### Zgodność ze studium.

Zmiana planu ograniczona do modyfikacji tylko postanowień uchwały Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 roku, pod kątem umożliwienia realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2 tys. m<sup>2</sup> w istniejącym budynku bez jej dzielenia na mniejsze powierzchnie sprzedaży, nie ma odniesienia do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, dlatego stwierdza się, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń studium.

#### 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 XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 roku, Prezydent Miasta Żyrardowa informację o podjęciu uchwały intencyjnej zamieścił w prasie lokalnej z dnia 1 października 2019 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 (Dz. U. z 2018r. poz. 2081 z późn. zm.) 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 10 grudnia 2019r., 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 możliwości realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2 tys. m<sup>2</sup> w istniejącym budynku poprzemysłowym charakteryzującym się dużą powierzchnią użytkową. Wykazany powyżej zakres zmiany planu, pozwala na efektywność wykorzystania istniejącego zagospodarowania przestrzeni, wpływając tym samym na walory ekonomiczne przestrzeni. Możliwość realizacji usług handlu o przedmiotowej powierzchni

sprzedaży 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, 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 (zarówno ilościowa jak i merytoryczna) ustaleń uchwały Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 roku, Prezydent Miasta Żyrardowa, wykazana powyżej, która odnosi się do pojedynczego przypadku dopuszczenia przedmiotowej powierzchni sprzedaży bez jej podziału 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 10 czerwca 2020 roku do 2 lipca 2020 roku. Dyskusja publiczna przewidziana jest 17 czerwca 2020 roku. Uwagi można składać do 17 lipca 2020 roku.

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.



II. 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 niniejszej zmiany nie przekłada się na uniwersalne projektowanie.

III. 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.

Prezydent Miasta Żyrardowa  
  
Lucjan Krzysztof Chruszowski