

**UCHWAŁA NR ...../.../22**  
**RADY MIASTA ŻYRARDOWA**  
**z dnia .....2022 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 67 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą 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., stwierdzając, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 r., uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

W uchwale Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 275 z dnia 15 grudnia 2005 r. poz. 9727) wprowadza się następujące zmiany w § 9:

- 1) ust. 2 pkt 3 lit. b tiret drugi otrzymuje brzmienie: „ - dopuszcza się realizację usług z zakresu handlu, gastronomii, z możliwością realizacji tych usług w kondygnacji podziemnej,”.

**§ 2.**

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

### § 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

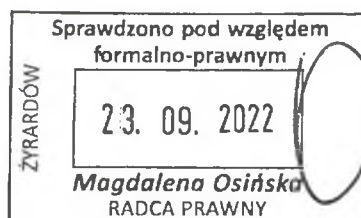
- 1) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące Załącznik Nr 3 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.

Prezydent Miasta Żyrardowa  
*Lucjan Krzysztof Czuchanowski*

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki  
*Tomasz Aleksandrowicz*



Zastępca Prezydenta Miasta  
Żyrardowa<sup>2</sup>  
*Przemysław Kopiec*

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

**Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 275 z dnia 15 grudnia 2005 r. poz. 9727), do publicznego wglądu.**

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 06.04.2022r. do 28.04.2022r., jak również w terminie składania uwag tj. do 16.05.2022r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie zmiany planu - nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

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

**Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji inwestycji zapisanych w objętym zmianą planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 275 z dnia 15 grudnia 2005 r. poz. 9727) 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 XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005 roku.

  
Prezydent Miasta Żyrardowa  
Lucjan Krzysztof Chrzanowski

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia .....  
Załącznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

  
Prezydent Miasta Żyrardowa  
Lucjan Krzysztof Chrzaniowski

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

  
Tomasz Aleksandrowicz

## 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.

#### 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.

#### 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 odstępianie 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) odstępiania 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 podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 23.03.2022 r. roku do 12.04.2022 r. roku. Dyskusja publiczna odbyła się 06.04.2022 r. Uwagi można było składać do 28.04.2022 r. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

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.

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 stanowiąc 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.

#### 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 Dhirzanowski*

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*