



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 maja 2016 r.

Poz. 4696

UCHWAŁA NR XXIII/171/16 RADY MIASTA ŻYRARDOWA

z dnia 28 kwietnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust.1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr V/25/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 5 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej, stwierdzając że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku, Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej, w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia i oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny określone numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy - podane w metrach;

§ 4. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są nieprzekraczalną granicą przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu charakter zabudowy (funkcje), sposób zagospodarowania i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w uchwale i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu, oznaczony numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane ściany budynków lub ich części, wiaty, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych;
- 6) dachach wielospadowych należy przez to rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 7) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych, działań i form zagospodarowania określonych w przeznaczeniu lub określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu będących poza zakresem przeznaczenia;
- 8) emisji – należy przez to rozumieć interpretację w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
- 9) miejsca do parkowania samochodów – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5.1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) symbol literowy przeznaczenia PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług – to tereny, dla których ustala się możliwość zachowania istniejących, realizację nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji: produkcyjnej, składów, magazynów, usługowej z zakresu: transportu (w tym bazy transportowe), obsługi motoryzacji z usługami gastronomii, handlu hurtowego wraz z niezbędnymi do funkcjonowania wymienionych funkcji: miejscami do parkowania samochodów, obiektami małej architektury, dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, budynkami i pomieszczeniami: gospodarczymi, socjalnymi, administracyjnymi, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi lub technologicznymi oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, natomiast wyklucza się działalność gospodarczą z zakresu gospodarowania odpadami, chyba że ustalenia dla danego terenu dopuszczają taką działalność;
- 2) symbol literowy przeznaczenia KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej – to tereny, dla których ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, służących między innymi obsłudze terenów objętych planem oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 3) symbol literowy przeznaczenia KDG - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy głównej – to tereny, dla których ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, służących między innymi obsłudze terenów objętych planem oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie terenów, określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zasadę realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem;
- 2) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności gospodarczej (w ramach przeznaczenia terenu czy w ramach dopuszczenia dla danego terenu), powinno zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, nie przekraczając na tej granicy dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla przeznaczenia, funkcji na działkach budowlanych sąsiednich, nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 3) ustala się, iż wszelka ponadnormatywna emisja (zgodnie z przepisami odrębnymi) wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej (w ramach przeznaczenia terenu czy w ramach dopuszczenia dla danego terenu) powinna się zamykać w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 4) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) wyodrębnione w planie tereny nie zalicza się do żadnych z rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w obszarze planu ustala się zakaz realizacji zakładów przemysłowych o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) w obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 8) sieci wodociągowe wraz z hydrantami powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dojazdy do działek budowlanych, drogi wewnętrzne winny spełniać wymogi przepisów pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) lokalizowanie zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, powinno uwzględniać zachowanie bezpiecznej odległości od siebie oraz od innych obszarów i obiektów według przepisów odrębnych.

§ 7. W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. 1. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie budynków, wiat względem dróg /ulic/ publicznych i obszaru kolejowego obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy względem dróg /ulic/ publicznych nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych;
- 2) dachy budynków i wiat wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40⁰, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 3) dla budynków istniejących w sytuacji ich przebudowy dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dachów niezależnie od ustaleń pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów i garaży w gabarytach budynków o funkcjach zgodnie z przeznaczeniem w tym w kondygnacji podziemnej;
- 5) istniejące budynki mogą podlegać remontom, nadbudowie do wysokości ustalonej planem, przebudowie, rozbudowie przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, jak również mogą podlegać rozbiórce;
- 6) istniejące budynki nie spełniające wymogu nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą podlegać remontom, nadbudowie do wysokości ustalonej planem, przebudowie, a rozbudowie przy spełnieniu wymogu nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 7) realizacja zagospodarowania w sąsiedztwie obszaru kolejowego (teren zamknięty, nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej), zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu;
- 8) ogrodzenia od strony dróg /ulic/ publicznych o wysokości do 2,2 m n.p.t., i o powierzchni ażurowej minimum 20% z zakazem stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- 9) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z drogą /ulicą/ publiczną dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania samochodów;
- 10) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, wiaty, ogrodzenia wymienione w pkt 8, łączność publiczna (telekomunikacyjna), do 18,0 m;
- 11) dopuszcza się wydzielanie działek gruntu o powierzchni stosownie do potrzeb celem regulacji granic między nieruchomościami, działkami budowlanymi (powiększenie, zmniejszenie).

2. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych w obszarze planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren oznaczony jako KDG:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy głównej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- szerokość jezdni minimum według parametrów dla dróg klasy głównej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku handlowego zlokalizowanego w pasie drogowym bez możliwości jego rozbudowy, nadbudowy, odbudowy natomiast możliwa jest jego przebudowa wewnątrz i remont oraz rozbiórka.

2) teren oznaczony jako 1KDD:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni minimum według parametrów dla dróg klasy dojazdowej,
- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się przekrycie istniejącego rowu, przy zapewnieniu możliwości przepływu wód, natomiast po zrealizowaniu w drodze /ulicy/ sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się likwidację rowu;

3) teren oznaczony jako 2 KDD:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni minimum według parametrów dla dróg klasy dojazdowej,
- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren oznaczony jako 1 PU:

a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości do 15,0 m, z możliwością zwiększenia wysokości budynków do 20,0 m o urządzenia techniczne, technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej linii technologicznej czy wymogów technicznych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,001, maksymalna 3,5,
- istniejący maszt telefonii komórkowej do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu, ewentualnie rozbiórki i działań zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) teren oznaczony jako 2 PU:

a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości do 15,0 m, z możliwością zwiększenia wysokości budynków do 20,0 m o urządzenia techniczne, technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej linii technologicznej czy wymogów technicznych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5,
- dopuszcza się działalność gospodarczą z zakresu gospodarowania odpadami z wyłączeniem instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów przy zastosowaniu termicznego przekształcania odpadów w spalarniach odpadów, współspalarniach odpadów oraz poza instalacjami lub urządzeniami.

§ 9. W obszarze planu ze względu na uwarunkowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość i kształt działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału, winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów budowlanych, przy warunku zachowania minimalnej powierzchni działki 4000,0 m² - nie dotyczy działek wydzielanych pod stacje transformatorowe, których minimalna powierzchnia winna wynosić minimum 6,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału minimum 20,0 m, nie dotyczy działek pod stacje transformatorowe, których szerokość minimum 2,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego określa się na 90° z tolerancją do ± 40%.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów, działek budowlanych poprzez drogi /ulice/ publiczne wyznaczone niniejszym planem oraz dostęp działek budowlanych do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8,0 m;
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów:
 - a) dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 4 miejsca konsumpcyjne, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy,
 - b) potrzeby parkingowe powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w garażach przy czym na wyznaczoną dla danej funkcji ilość miejsc do parkowania samochodów, należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez istniejące drogi /ulice/ publiczne objęte granicami planu, a także sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta;
- 4) w ramach pasów drogowych dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się realizację zatok postojowych dla samochodów przy zapewnieniu miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, dróg rowerowych, zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ publicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
- a) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i stacji transformatorowej, występujących w obszarze planu), wymaga zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, zachowania odległości i warunków bezpieczeństwa, w tym związanych z zakazem realizacji pomieszczeń na pobyt ludzi od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i stacji transformatorowej, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą, niezależnie od pozostałych ustaleń planu,
 - b) ustala się zachowanie istniejących lokalizacji infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy, remontu, rozbudowy, przełożenia, skablowania, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40 mm zasilanej z systemu miejskiego,
 - b) ustala się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z sieci wodociągowej spełniającej wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
- a) ustala się, że ścieki bytowe będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 60 mm z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o komunalną oczyszczalnię ścieków,
 - b) ustala się, że ścieki przemysłowe będą odprowadzane jak ścieki bytowe przy warunku, że ścieki nie spełniające warunków umożliwiających ich bezpośrednie zrzucenie do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do tej sieci wymagają podczyszczenia w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do której inwestor posiada tytuł prawny, do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50 mm, przy warunku, że wody opadowe i roztopowe nie spełniające warunków umożliwiających ich bezpośrednie zrzucenie do sieci kanalizacji deszczowej przed zrzutem do tej sieci wymagają podczyszczenia w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) dopuszcza się na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia, a także ilość odprowadzanej wody do ziemi nie zachwieje stosunków wodnych w tym zalewania terenów sąsiednich,
 - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej opartej o indywidualne zbiorniki retencyjne czy odparowujące po uprzednim podczyszczeniu wód opadowych i roztopowych wymagających oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia (NN) i średniego napięcia (SN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4) z lokalizacją przy zapewnieniu dostępu do drogi /ulicy/ publicznej

zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z możliwością, w sytuacji zapotrzebowania, wydzielenia odrębnej działki budowlanej o wymiarach 6,0 m x 5,0 m (dla stacji w wykonaniu wewnętrznym) lub 3,0 m x 2,0 m (dla stacji w wykonaniu słupowym);

- 9) telekomunikacja - ustala się obsługę w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną oraz realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20 mm lub z innych źródeł;
- 11) zaopatrzenie w energię ciepłą – ustala się zaopatrzenia w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych/ lub z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 12) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.

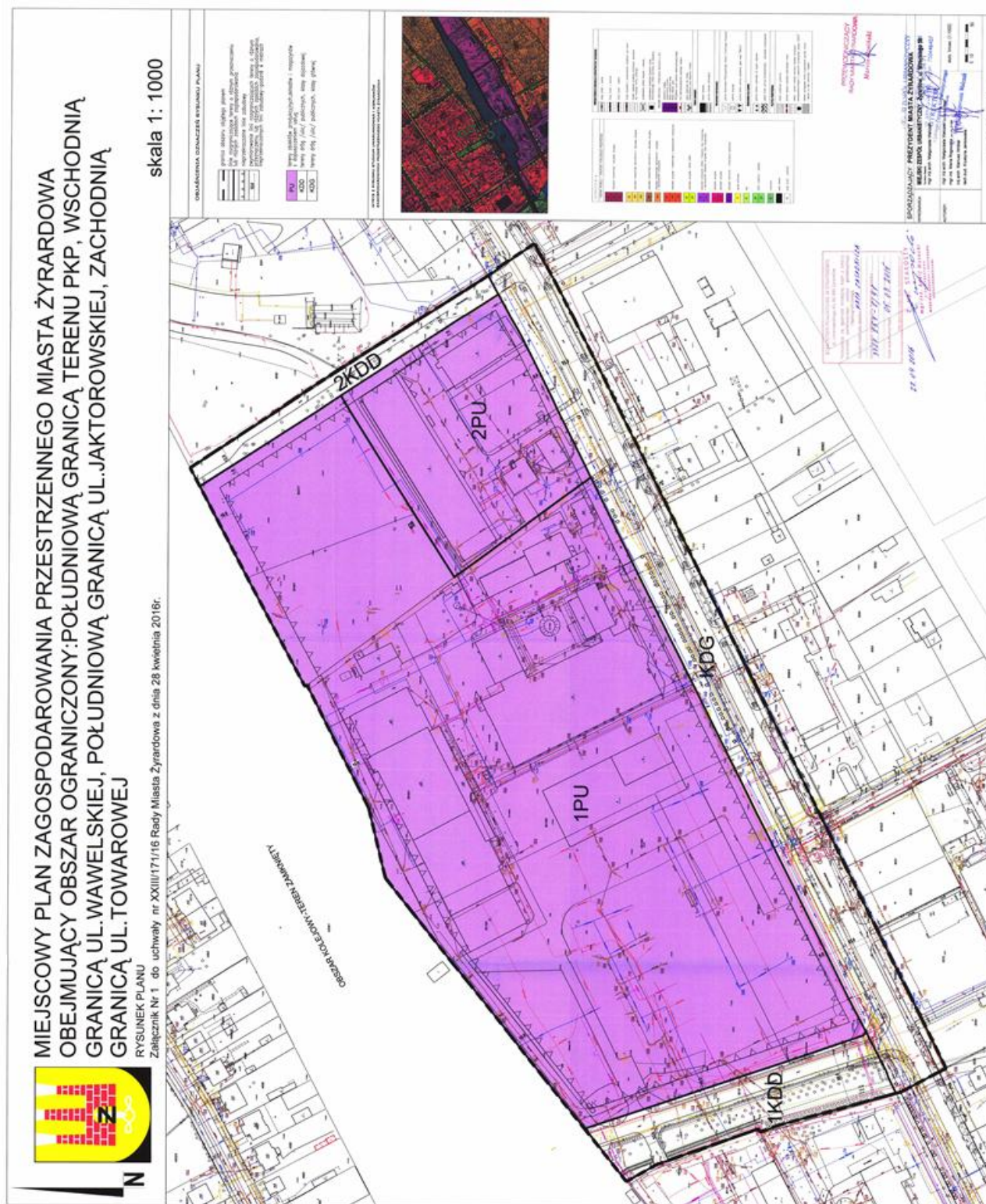
2. Nie określa się terminu, do którego istniejące urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 13. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu przeznaczenia: PU w wysokości – 30% dla pozostałych terenów w wysokości – 0 %.

§ 14. 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.

Przewodniczący Rady Miasta Żyrardowa:
Marcin Rosiński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIII/171/16
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 28 kwietnia 2016 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/171/16
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 28 kwietnia 2016 r.

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 02.02.2016r. do 24.02.2016r., jak również w terminie składania uwag tj. do 09.03.2016r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono uwagi, które ze względu na swój zakres zostały rozpatrzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi były to uwagi spółki EMKA S.A. reprezentowanej przez adwokata Krzysztofa Dorywalskiego z kancelarii Małecki Pluta Dorywalski i Wspólnicy sp. k.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

Uwagi i wnioski spółki EMKA S.A. reprezentowanej przez adwokata Krzysztofa Dorywalskiego z kancelarii Małecki Pluta Dorywalski i Wspólnicy sp. k.

1. Pierwsza wniesiona uwaga wskazywała na rażące naruszenie procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według EMKA S.A. doszło do niego ze względu na wycofanie ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a następnie ponowne udostępnienie projektu planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, który zawiera ustalenia odbiegające od ustaleń uprzednio udostępnionego projektu.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej upizp) cyt. "Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem".

Następnie art. 17 upizp określa tryb sporządzania planu po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 upizp cyt. "Istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części".

Głównym celem tego przepisu jest zagwarantowanie ochrony praw podmiotów, które mogą zostać naruszone w wyniku sporządzenia aktu planistycznego (w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Podjęcie czynności wymaganych do uchwalenia planu gwarantuje możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (składanie wniosków, uwag), pośrednią kontrolę legalności przyjmowanych w projekcie rozwiązań w granicach uzyskiwanych uzgodnień i opinii. Naruszenie trybu, przez zaniechanie którejś z czynności przewidzianych w ramach procedury sporządzania, planu miejscowego, stanowić będzie niejednokrotnie istotne naruszenie trybu postępowania skutkujące nieważnością uchwały rady gminy w całości lub w części.

Prezydent Miasta Żyrardowa wycofał projekt planu zagospodarowania przestrzennego i przygotował ten projekt ponownie. W zakresie nieruchomości spółki EMKA S.A. położonych w terenie oznaczonym w projekcie planu jako 2 PU, zmiany dotyczyły uszczegółowienia zakresu gospodarowania odpadami, literalnego wykluczenia instalacji do termicznego przekształcania odpadów w przedmiotowym terenie. Projekt planu w zmienionej wersji został poddany ponownej procedurze uzgadniania i opiniowania. Po uzyskaniu niezbędnych

uzgodnień i opinii projekt planu w wersji poddanej ponowionej procedurze uzgadniania i opiniowania został wyłożony do publicznego wglądu.

Wobec powyższego nie została naruszona procedura planistyczna, ani w zakresie władztwa instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu, ani procedura udziału społeczeństwa i zainteresowanych podmiotów w procesie sporządzania projektu planu miejscowego.

Należy zwrócić uwagę, że art. 17 upizp w pkt 9) i pkt 13) wskazuje na obowiązek wprowadzenia zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania w przypadku wprowadzenia zmian do projektu wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień lub uwzględnienia złożonych uwag do planu. Jest to obowiązek organu.

W upizp brak jest przepisu, który wprost umożliwiałby sporządzającemu plan powtórzenie czynności w zależności od własnego uznania. Jednak dokonując wykładni celowościowej przepisów upizp trzeba stwierdzić, że do momentu podjęcia uchwały o uchwaleniu planu, sporządzający plan ma prawo zmieniać projekt planu zagospodarowania przestrzennego. Może to wynikać z różnych uwarunkowań np. zmian których domagają się mieszkańcy miasta lub z innych obiektywnych okoliczności. Sporządzający plan jest związany treścią planu dopiero od momentu jego uchwalenia przez radę gminy. Do czasu jego uchwalenia ma prawo dokonywać zmian w projekcie planu. Taką czynność należy potraktować jak sporządzenie projektu planu miejscowego określone w art. 17 pkt 4) upizp. Konsekwencją tego jest konieczność powtórzenia czynności określonych w art. 17 upizp, co zostało zrealizowane.

2. Kolejne uwagi wskazują na konieczność wprowadzenia jasnych i ścisłych zapisów do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz konieczności ochrony praw nabytych i interesów w toku. W ocenie spółki EMKA S.A. zapisy projektu planu powinny być kształtowane zgodnie z zasadami pewności prawa, prawidłowej legislacji, uwzględniać dotychczasową zabudowę i przeznaczenie terenu, zapewniać gwarancję rozwoju i realizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami. Zapisy planu miejscowego o charakterze ograniczającym swobodę prowadzenia działalności gospodarczej, zdaniem spółki EMKA S.A., powinny być niezwykle precyzyjne, umożliwiające przedsiębiorcy planować rozwój firmy (przedsiębiorstwa), a jednocześnie organ administracyjny nie może stanowić aktu prawa miejscowego na zasadzie dowolności treści poszczególnych jego zapisów.

Spółka EMKA S.A. powołując się na Wyroki Trybunału Konstytucyjnego, ustawę o odpadach, która określa niewyczerpujący wykaz procesów odzysku i unieszkodliwiania odpadów wskazuje na potrzebę uwzględnienia przy konstrukcji planu interesów będących w toku i tu przywołuje postępowanie administracyjne dotyczące wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na Rozbudowie (modernizacji) Istniejącego Zakładu Unieszkodliwiania Zakaźnych Odpadów Medycznych i Weterynaryjnych oraz budowie instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne w Żyrardowie przy ul. Jaktorowskiej 15A, 15B, 15C na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 6048/1, 6048/2 i 6048/3 (działki położone w terenie oznaczonym w projekcie planu jako 2 PU) oraz takie zapisy planu miejscowego, które jednoznacznie zagwarantują wnioskodawcy możliwość modernizacji zakładu, która niewątpliwie będzie konieczna w przyszłości, jak również możliwość rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących w terenie 2 PU obiektów i instalacji służących gospodarowaniu odpadami oraz możliwość dalszego rozwoju wnioskodawcy w zakresie gospodarowania odpadami.

Jednocześnie spółka EMKA S.A. wskazuje, że pojęcie użyte w studium „utyliczacja odpadów”, które nie ma umocowania w ustawie o odpadach, jak również w przepisach wykonawczych do tej ustawy, nie powinno stanowić podstawy do przyjęcia zapisów planu ograniczających prawo własności i prawo do prowadzenia działalności gospodarczej oraz ochrony praw słusznie nabytych i interesów w toku, jak również stanowi na istotne naruszenie zasad sporządzenia planu.

Prezydent Miasta Żyrardowa w całości nie uwzględnił w/w uwag w projekcie miejscowego planu.

Projekt planu został sporządzony w granicach prawa obowiązującego regulującego zakres, treść i formę planu miejscowego tj. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, akty wykonawcze do tej ustawy oraz w oparciu o inne przepisy prawa, dlatego nie zachodzi konieczność jego zmiany w zakresie określonym w uwadze, szczególnie w zakresie jasności i precyzyjności zapisów.

Projekt planu swymi ustaleniami nie ogranicza praw nabytych, ani wykonywania prawa własności. Ustalenia projektu planu zapewniają firmie EMKA S.A. dalszą działalność i rozwój w zakresie gospodarowania odpadami. Projekt planu uwzględnia dotychczasowe zagospodarowanie w tym zabudowę nieruchomości spółki EMKA S.A. (obecnie teren nie posiada planu miejscowego, więc nie ma zastosowania potrzeba odniesienia się

do zmiany przeznaczenia), umożliwiał dalszy rozwój w zakresie gospodarowania odpadami, ograniczając precyzyjnie (literalnie) zakres gospodarowania odpadami tylko o instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów przy zastosowaniu procesów termicznego przekształcania odpadów oraz wprowadza zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Tym samym projekt planu swymi ustaleniami pozostawia spółce EMKA S.A. dość znaczne spektrum sposobów (procesów) gospodarowania odpadami, dając tym samym możliwość rozwoju i układania swoich spraw w granicach prawa miejscowego i prawa obowiązującego.

Należy nadmienić, że wprowadzone w projekcie planu ograniczenia zostały podyktowane potrzebą ważenia interesu publicznego (wyrażonego złożonymi wnioskami do projektu planu) i interesu prywatnego przy sporządzaniu projektu planu, nie zaś zasadą dowolnego uznania sporządzającego plan co do wykładni treści poszczególnych zapisów aktu prawa miejscowego. A więc ograniczenie nastąpiło w granicach prawa i zostało szczegółowo sprecyzowane. Zapisy projektu planu pozwalają spółce EMKA S.A. na rozwój w zakresie gospodarowania odpadami, modernizację zakładu pod kątem unowocześnienia prowadzonej technologii przetwarzania odpadów czy wprowadzania nowej technologii w zakresie przetwarzania odpadów zgodnie z ustawą o odpadach, poza tymi które projekt planu wyklucza. Należy nadmienić, że przy braku prawnej definicji „modernizacji”, należy ją rozumieć jako unowocześnianie prowadzonych technologii przetwarzania (gospodarowania) odpadami, a nie jako budowę nowych instalacji i urządzeń służących wprowadzeniu nowych procesów przetwarzania odpadów.

W kwestii ochrony interesów w toku spółka EMKA S.A. nawiązuje do postępowania administracyjnego dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia p.n. Rozbudowa (modernizacja) istniejącego Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Medycznych i Weterynaryjnych polegająca na budowie instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne w Żyrardowie przy ul. Jaktorowskiej 15A, 15B, 15C planowanego do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych: 6048/1, 6048/2 i 6048/3 (działki położone w terenie oznaczonym w projekcie planu jako 2 PU) i powołuje się na pozytywną opinię w tej kwestii z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Decyzja środowiskowa jest niezbędna dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Uzyskanie tej decyzji winno poprzedzać procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu dla którego nie obowiązuje plan miejscowy. Należy nadmienić, że Prezydent Miasta Żyrardowa odmówił ustalenia środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia powyżej wymienionego (decyzja odmowna, aczkolwiek sprawa jest w toku – w odwołaniu). W uzasadnieniu odmowy ustalenia środowiskowych uwarunkowań realizacji powyższego przedsięwzięcia powołano się m.in. na zasady działania zapobiegawczego stanowiące zasadę prawa unijnego (art. 191 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej). Wobec powyższego przytoczone postępowanie administracyjne, na dzień rozpatrywania uwag, nie daje podstaw do ochrony spraw w toku, ponadto nie jest to procedura dotycząca planu miejscowego, a procedury poprzedzającej wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W kwestii użytego w studium.. pojęcia „utyliczacja odpadów” nadmienić należy że studium jest dokumentem ogólnym określającym przestrzenno-funkcjonalną politykę rozwoju miasta. Studium dla obszaru o symbolu PU wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu tj. zakaz lokalizowania inwestycji do utylizacji odpadów niebezpiecznych oraz lokalizacji zakładów produkcyjnych o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

Zgodnie z art. 20 ust.1 upizp i wykładni tego przepisu ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium. Różnice w brzmieniu studium i planu miejscowego nie tylko są dopuszczalne ale wręcz konieczne z racji ogólności polityki przestrzennej przyjętej w studium. Plan miejscowy powinien doprecyzowywać zapisy studium, przekładać je na literę prawa jakim jest prawo miejscowe zgodnie z techniką prawodawstwa w granicach obowiązującego prawa. W związku z tym nie jest możliwe dosłowne przeniesienie i przełożenie zapisów studium na ustalenia planu miejscowego. Różnice w brzmieniu studium i planu miejscowego nie tylko są dopuszczalne ale wręcz konieczne z racji ogólności polityki przestrzennej przyjętej w studium. W ocenie sporządzającego dokumenty planistyczne (studium, plan miejscowy), pojęcie „utyliczacja odpadów” (użyte w studium) potocznie można interpretować jako niszczenie. Najbliższym pojęciem zgodnie z obowiązującym prawem (ustawy o odpadach) jest pojęcie unieszkodliwianie (czyli całkowite niszczenie odpadu).

Nie jest zasadnym pojęcia „utyliczacja odpadów” odnosić do przetwarzania odpadów w procesie odzysku w tym recyklingu.

Podkreślenia wymaga fakt, że oprócz zapisów studium przy konstrukcji projektu planu w kwestii wprowadzonych ograniczeń istotnym były wnioski złożone przez mieszkańców miasta, o których niejednokrotnie wspomniano. Gdyby studium nie zawierało spornego pojęcia „utyliczacja odpadów”, to na

etapie projektu planu, dopuszczalnym jest wprowadzenie ograniczeń, o których nie stanowi polityka określona w studium i nie stanowi to naruszenia ustaleń studium.

3. Kolejne uwagi spółki EMKA S.A. wnoszą o:

- wykreślenie z tekstu projektu planu zapisu § 6 pkt 7, ewentualnie jego zmianę w następującym brzmieniu „w obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; nie dotyczy to inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami na terenie oznaczonym jako 2 PU oraz z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji)”,
- nadanie § 8 ust. 2 pkt 5) lit.b) tiret 5 tekstu planu następującego brzmienia „dopuszcza się działalność gospodarczą z zakresu gospodarowania odpadami, z prawem do budowy, rozbudowy, modernizacji, przebudowy i remontu instalacji służących gospodarowaniu odpadami niebezpiecznymi i odpadami innymi niż niebezpieczne, w tym dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym instalacji do termicznego przekształcania odpadów”,
- nadanie § 8 ust. 2 pkt 5) lit.b) tiret 5 następującego brzmienia „dopuszcza się działalność gospodarczą z zakresu gospodarowania odpadami, z prawem do budowy, rozbudowy, modernizacji, przebudowy i remontu instalacji służących gospodarowaniu, z wyłączeniem recyklingu, odpadami niebezpiecznymi i odpadami innymi niż niebezpieczne, w tym dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym instalacji do termicznego przekształcania odpadów”.

Na wprowadzenie powyższego zapisu firma EMKA S.A. ponownie odwołuje się do pojęcia „utyliczacja odpadów” zawartego w studium stojąc na stanowisku, że pojęcie to jest najbardziej zbliżone do pojęcia recyklingu, przytaczając na dowód zapisy i interpretacje pojęć zawartych w ustawie o odpadach. Przytacza również słownikową definicję słowa utylizacja, wg. której głównym przykładem utylizacji jest recykling.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwag zawartych we wnioskach.

Uzasadnienia dotyczące nieuwzględnienia uwag, zawartych w poprzednich punktach niniejszego rozstrzygnięcia, przesadzają o nieuwzględnieniu w zapisach projektu planu zmian wnoszonych w niniejszych uwagach. Należy nadmienić, że kluczowym argumentem nieuwzględnienia wymienionych uwag jest potrzeba zabezpieczenia interesu publicznego, jak podkreślano w powyższych rozstrzygnięciach.

W ocenie sporządzającego dokumenty planistyczne, pojęcie „utyliczacja odpadów” (użyte w studium) – potocznie można interpretować jako niszczenie. Najbliższym pojęciem zgodnie z obowiązującym prawem (ustawy o odpadach) jest pojęcie unieszkodliwianie (czyli całkowite niszczenie odpadu). Nie jest zasadnym pojęcia „utyliczacja odpadów” odnosić do przetwarzania odpadów w procesie odzysku w tym recyklingu.

Tak więc przytoczona interpretacja jest odmienna od interpretacji przedstawionej przez wnoszącego uwagę, tym samym uzasadnia brak celowości zmiany zapisów planu miejscowego proponowanych w uwagach.

4. Kolejna uwaga dotyczy opłaty z tytułu (rzekomego) wzrostu wartości nieruchomości.

Spółka EMKA S.A. wnosi o zmianę stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu miejscowego z 30% na 0%, dla terenu oznaczonego jako 2 PU, (pozostawiając stawkę w tej wysokości czyli 30% dla terenu oznaczonego jako 1 PU), w związku z wprowadzonymi projektem planu ograniczeniami uniemożliwiającymi rozwój działalności gospodarczej i naruszenie interesów w toku. W ocenie spółki EMKA S.A., wprowadzone ograniczenia nie powodują wzrostu wartości nieruchomości, nadmieniając, że przy założeniu ewentualnego wykluczenia intencji wyrządzenia wnioskodawcy szkody.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu.

Projekt planu pozwala na prowadzenie dotychczasowej działalności z zakresu gospodarowania odpadami z możliwością rozwoju i wprowadzania nowych technologii w zakresie przetwarzania odpadów w granicach określonych ustaleniami projektu planu jak i obowiązującym prawem. Dotychczasowa działalność gospodarcza w terenie oznaczonym jako 2 PU (teren obejmuje nieruchomości spółki EMKA S.A.) została dopuszczona decyzjami o warunkach zabudowy, które pozwalały na ograniczony zakres gospodarowania odpadami. Projekt planu poza uhonorowaniem dotychczasowej działalności gospodarowania odpadami

i możliwością dalszego jej rozwoju, udostępnia szersze spektrum działalności gospodarczej. Dlatego w tej kwestii należy przyjąć, że może wystąpić wzrost wartości nieruchomości, co w sytuacji ewentualnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w przeciągu pięciu lat od uchwalenia planu miejscowego, będzie przedmiotem

stosownego postępowania z zakresu wyceny wartości nieruchomości sprzed uchwalenia planu miejscowego i po jego uchwaleniu.

5. Uwaga dotyczy ewentualnych skutków uchwalenia planu o treści wskazanej w projekcie.

W ocenie spółki EMKA S.A.: po pierwsze, ewentualne uchwalenie planu w projektowanym kształcie doprowadzi do istotnego naruszenia procedury planistycznej o czym mowa w pkt 1 niniejszego rozstrzygnięcia, w konsekwencji nieważność uchwały rady miasta, po drugie, ewentualna wykładnia wprowadzonych pojęć, jako zakazujących lokalizacji inwestycji, w tym rozwoju działalności gospodarczej może doprowadzić do odpowiedzialności odszkodowawczej gminy zgodnie z art. 36 ust.1 upizp, jeżeli dojdzie do obniżenia wartości rynkowej działek o nr ewid. 6048/1, 6048/2 oraz 6048/3, a w ocenie wnoszącego uwagę przy takim podejściu dojdzie do deprecjacji poczynionych na tych działkach nakładów, wynoszących obecnie 15.000.000 złotych. W drugiej kwestii przytoczony został wyrok Sądu Najwyższego, w zakresie odszkodowania, o którym mowa w art. 36 ust.1 pkt 1 upizp, które przysługuje za poniesioną szkodę rzeczywistą. Sąd Najwyższy przyjął, że w tym przypadku chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości.

Prezydent Miasta Żyrardowa w całości nie uwzględnił w/w uwag.

Odnosnie nie uwzględnienia w/w uwag ustosunkowano się w pkt 1 niniejszego rozstrzygnięcia. Należy jednak jednoznacznie podkreślić, że organ sporządzający plan miejscowy do momentu jego uchwalenia ma prawo dokonywać zmian w projekcie planu. Taką czynność należy potraktować jak sporządzenie projektu planu miejscowego określone w art. 17 pkt 4) upizp.

W kwestii wykładni wprowadzonych pojęć, jako zakazujących lokalizacji inwestycji, w tym rozwoju działalności gospodarczej, należy przyjąć, że gdyby uznać interpretację pojęcia „utylicacja odpadów” (zawartego w studium) wg określonej przez spółkę EMKA S.A. to i tak przyjęte w projekcie planu ograniczenia dotyczące gospodarowania odpadami, nie naruszałyby ustaleń studium, ponieważ na etapie projektu planu, dopuszczalnym jest wprowadzenie ograniczeń, o których nie stanowi polityka określona w studium.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 cyt.” jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”

Ustalono dla nieruchomości firmy EMKA S.A. przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania ustalone planem, nie powodują obniżenia wartości nieruchomości w stosunku do zagospodarowania dotychczasowego oraz nie powodują konieczności poniesienia określonych nakładów w celu przystosowania się do ustaleń w tym ograniczeń wprowadzonych projektem planu. Dlatego w tej kwestii należy przyjąć, że ewentualne wystąpienie spółki EMKA S.A. o roszczenia ma podstawę art. 36 ust. 1 upizp będzie przedmiotem stosownego postępowania z zakresu wyceny wartości nieruchomości przez rzeczoznawców.

O podnoszonej kwestii ograniczenia rozwoju działalności gospodarczej wyjaśniano już niejednokrotnie w niniejszym rozstrzygnięciu. Brak ze strony wnoszącego uwagę doprecyzowania jakiej inwestycji dotyczy zakaz lokalizacji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/171/16
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 28 kwietnia 2016 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 11 w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla miasta Żyrardowa, zatwierdzonego w trybie uchwały Rady Miasta Żyrardowa.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalane będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego.

Finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań w zakresie obejmującym modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, dróg, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.