

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

**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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) oraz art. 20 ust. 1, art. 36 ust. 4 i art. 67 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185), w związku z Uchwałą Nr LI/380/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. Wypoczynkową, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 1785, 1790, 1789, 1788, 1787, 1813, ul. Edmunda Orlika, ul. Szarych Szeregów, ul. Księdza Ottona Wittenberga, ul. Bolesława Limanowskiego, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3446, ul. Franklina Roosevelta, ul. 11 Listopada, ul. Mostową, stwierdzając że ustalenia projektu 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. o uchwaleniu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, uchwala się, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: ul. Wypoczynkową, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 1785, 1790, 1789, 1788, 1787, 1813, ul. Edmunda Orlika, ul. Szarych Szeregów, ul. Księdza Ottona Wittenberga, ul. Bolesława Limanowskiego, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3446, ul. Franklina Roosevelta, ul. 11 Listopada, ul. Mostowa, zwany dalej planem.

## § 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: ul. Wypoczynkową, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 1785, 1790, 1789, 1788, 1787, 1813, ul. Edmunda Orlika, ul. Szarych Szeregów, ul. Księdza Ottona Wittenberga, ul. Bolesława Limanowskiego, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3446, ul. Franklina Roosevelta, ul. 11 Listopada, ul. Mostowa, w skali 1 : 1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie 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;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

## § 3.

Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny oznaczone numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowanie - podane w metrach.

## § 4.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających lub 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) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dachach wielospadowych - należy przez to rozumieć także dachy dwuspadowe;
  - 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w uchwale i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
  - 5) 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, oznaczony numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
  - 6) miejsca do parkowania samochodów - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) 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 części ścian bez jej przekraczania, natomiast poza tę linię mogą wykaczać: schody zewnętrzne, okapy, rynny, podjazdy dla niepełnosprawnych, ocieplenie budynków, balkony, słupy podtrzymujące zadaszenie schodów zewnętrznych czy zadaszenia wejść, urządzenia technologiczne, niezbędne dla funkcjonowania danego budynku, przy spełnieniu przepisów odrębnych, przekroczenie nie dotyczy sytuacji, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą, natomiast zachowuje się istniejące elementy budynków wykaczające poza nieprzekraczalną linię zabudowy pokrywającą się z linią rozgraniczającą z możliwością ich remontu, przebudowy, odbudowy;
  - 8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć definicję według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 5.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, symbol literowy przeznaczenia MNu - to teren możliwego zachowania istniejących, realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej stosownie do potrzeb wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania samochodów, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną, urządzeniami rekreacyjnymi oraz realizacją infrastruktury technicznej w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się: bazy transportowe, usługi związane z obsługą samochodów (jak warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne dla samochodów, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne), stolarnie, dopuszcza się zachowanie istniejących (na dzień przyjęcia niniejszego planu) wykluczonych inwestycji usługowych oraz innych obiektów budowlanych i inwestycji nie mieszczących się w przeznaczeniu z możliwością rozbudowy, remontu, przebudowy, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy;
- 2) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, symbol literowy przeznaczenia Um - to teren możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych budynków dla funkcji: usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej, usługowo-mieszkaniowej stosownie do potrzeb wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: miejsc do parkowania samochodów, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacją infrastruktury technicznej, w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;
- 3) teren zabudowy usługowej, symbol literowy przeznaczenia U - to teren, dla którego ustala się funkcjonowanie form zagospodarowania i budynków dla funkcji usługowej wraz z niezbędnymi: obiektami budowlanymi i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, miejscami do parkowania samochodów, dojeżdżami i dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacją infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania, symbol literowy przeznaczenia UO - to teren, dla którego ustala się funkcjonowanie form zagospodarowania i budynków dla funkcji oświatowo-wychowawczej wraz

z niezbędnymi: obiektami budowlanymi i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, boiskami i innymi urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów, dojściami i dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacją infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, symbol literowy przeznaczenia MWU - to teren, dla którego ustala się możliwość zachowania istniejących, realizacji nowych form zagospodarowania i budynków dla funkcji: mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej stosownie do potrzeb, w tym z zakresu użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: obiektami budowlanymi i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, obiektami małej architektury, garażami, miejscami do parkowania samochodów, dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, urządzeniami rekreacyjnymi oraz realizacją infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, natomiast z zakresu usług wyklucza się: stacje paliw płynnych, stolarnie, zakłady wulkanizacyjne, bazy transportowe;
- 6) teren zabudowy usługowej z zakresu opieki społecznej i zdrowotnej, symbol literowy przeznaczenia UZ - to teren, dla którego ustala się funkcjonowanie form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji opiekuńczo-zdrowotnej, wraz z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: obiektami budowlanymi i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacyjnymi, miejscami do parkowania samochodów, dojściami i dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizację infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) teren zieleni urządzonej, symbol literowy przeznaczenia ZP - to teren zorganizowanej szaty roślinnej o charakterze parku, skweru z możliwym zachowaniem i realizacją wód powierzchniowych (stawy, zbiorniki wodne, oczka wodne), obiektów budowlanych i urządzeń rekreacyjnych, miejsc wypoczynku, ścieżek (pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych), placów, obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej;

- 8) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej, symbol literowy przeznaczenia KDD – to teren, dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
- 9) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalnej, symbol literowy przeznaczenia KDL – to teren, dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie i numer terenów, lub tylko przeznaczenie terenu, określa rysunek planu.

## § 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, zasadę realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem wynikającym z prowadzonej działalności gospodarczej (usługowej) czy zagospodarowania;
- 2) ustala się, iż prowadzona działalność gospodarcza (usługowa) czy zagospodarowanie nie powinny na granicy działki budowlanej, lokalu, do których prowadzący działalność, właściciel posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych, lokalach sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dróg /ulic/ publicznych;
- 3) wyodrębnione w planie: tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia MNu zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, do terenów mieszkaniowych, MWU, Um zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, do terenów mieszkaniowo-usługowych, tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia UO zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, teren oznaczony symbolem literowym

przeznaczenia UZ zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, do terenów domów opieki społecznej;

- 4) w terenie o symbolu literowym przeznaczenia U obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w terenach o symbolach literowych przeznaczenia: MNu, MWU, UO, UZ, ZP obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 5) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakaz prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami z wyłączeniem wytwarzania wstępnego magazynowania u wytwórcy odpadów;
- 6) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu mikroinstalacji (z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biopłynów oraz energii wiatrowej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wyklucza się realizację w obszarze planu obiektów budowlanych, urządzeń, instalacji, służących kremacji (spopieleniu) zwłok.

#### § 7.

- 1) W obszarze objętym planem nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) w obszarze objętym niniejszym planem nie występują krajobrazy kulturowe, obiekty objęte ochroną konserwatorską i dobra kultury współczesnej, w związku z powyższym nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) ze względu na niesporządzony audyt krajobrazowy brak jest informacji o występowaniu krajobrazów priorytetowych w obszarze planu oraz nie są one określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- 4) w obszarze planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych i wobec tego nie określa się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### § 8.



1. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia: KDD, KDL jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych o znaczeniu lokalnym.
2. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, pokrywające się z liniami rozgraniczającymi tereny wyodrębnione w obszarze planu.

## § 9.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie budynków, względem dróg /ulic/ publicznych i innych terenów wskazanych na rysunku planu, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) do 15,0 m;
- 3) istniejące budynki mogą podlegać nadbudowie do wysokości ustalonej planem, rozbudowie, odbudowie, przebudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, przy czym istniejące budynki wyższe niż wysokość ustalona planem mogą podlegać rozbudowie, przebudowie i odbudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) istniejące budynki nie spełniające wymogów nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą podlegać przebudowie, ociepleniu, nadbudowie do wysokości ustalonej planem w istniejącym obrysie, ewentualnie zwiększonym o ocieplenie, natomiast rozbudowa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki, przy zachowaniu wymogów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) dachy budynków wielospadowe, dopuszcza się attyki, dachy jednospadowe i płaskie, nachylenie połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
- 7) dopuszcza się na odstępstwo od wymogu spełnienia wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy minimalnej i maksymalnej w przypadku ocieplenia (termomodernizacji) istniejących budynków,



rozbudowy istniejących budynków o schody, zadaszone wejścia i ganki przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;

- 8) na działce budowlanej w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNu obowiązuje zakaz budowy samodzielnych garaży na więcej niż 2 stanowiska dla samochodów, nie wlicza się garażu w budynku mieszkalnym;
- 9) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji parkingów do parkowania samochodów ciężarowych i miejsc do parkowania samochodów ciężarowych;
- 10) dopuszcza się w budynkach kondygnacje podziemne;
- 11) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 12) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wymaga zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, zachowania odległości i warunków bezpieczeństwa oraz zdrowia ludzi, ustalonych przepisami odrębnymi, niezależnie od pozostałych ustaleń planu;
- 13) ustala się obowiązek dostosowania obiektów oraz urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny oznaczone jako: 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD, 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD, 18 KDD, 19 KDD:
  - a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania każdego terenu:
    - droga /ulica/ w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone jako: 16 KDD, 17 KDD, 21 KDD:
  - a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania każdego terenu:
    - droga /ulica/ w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dopuszcza się przebudowę, ocieplenie (termomodernizację) oraz realizację wejść

ze schodami i zadaszeniami budynków, znajdujących się w liniach rozgraniczających tereny 16 KDD, 17 KDD, 21 KDD i 1MWU,

- dopuszcza się zachowanie istniejących w terenie obiektów budowlanych z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, odbudowy w istniejących parametrach i przy zachowaniu istniejących wskaźników;

3) teren oznaczony jako 20 KDD:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m i z poszerzeniami na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren oznaczony jako 1 KDL:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) teren oznaczony jako 2 KDL:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się przebudowę, ocieplenie (termomodernizację) budynków, znajdujących się w liniach rozgraniczających tereny 2 KDL i Um,
  - w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić dostęp (dojście, dojazd, obsługę) do działek budowlanych w terenie oznaczonym jako Um;

6) teren oznaczony jako UZ:

- a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej z zakresu opieki społecznej i zdrowotnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - budynki o wysokości nie przekraczającej 20,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

- intensywność zabudowy minimalna 0,05, maksymalna 4,5,

- w terenie dopuszcza się inne usługi z zakresu użyteczności publicznej nie kolidujące z funkcją podstawową;

7) teren oznaczony jako 1 UO:

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania,

b) zasady i warunki zagospodarowania :

- budynki o wysokości nie przekraczającej 19,0 m,

- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

- intensywność zabudowy minimalna 0,001, maksymalna 3,5,

- w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren z terenem wód płynących dopuszcza się budowę ścieżki pieszo-rowerowej, rowerowej, pieszej;

8) teren oznaczony jako 2 UO:

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania,

b) zasady i warunki zagospodarowania :

- budynki o wysokości nie przekraczającej 19,0 m,

- powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

- intensywność zabudowy minimalna 0,001, maksymalna 3,5;

9) teren oznaczony jako Um:

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania :

- budynki o wysokości nie przekraczającej 9,0 m,

- powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej,

- powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,

- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 2,5

- dopuszcza się przebudowę, ocieplenie (termomodernizację) budynków, znajdujących się w liniach rozgraniczających tereny 2 KDL i Um;

10) tereny oznaczone jako: 1 MNu, 2 MNu, 3 MNu, 4 MNu, 5 MNu, 6 MNu, 7 MNu, 9 MNu, 10 MNu, 11 MNu, 12 MNu, 13 MNu, 14 MNu:

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki gospodarcze i garaże o wysokości nie przekraczającej 6,0 m, pozostałe budynki o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
- powierzchnia zabudowy: do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 15%,
- intensywność zabudowy minimalna 0,05, maksymalna 2,5;

11) teren oznaczony jako 8 MNu:

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki gospodarcze i garaże o wysokości nie przekraczającej 6,0 m, pozostałe budynki o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
- powierzchnia zabudowy: do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 15%,
- intensywność zabudowy minimalna 0,05, maksymalna 2,5
- dopuszcza się zachowanie istniejących zespołów garaży z możliwością ich uzupełnienia, o parametrach: wysokość do 3,5 m, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 20<sup>0</sup>, pozostałe wskaźniki jak dla terenu;

12) teren oznaczony jako 1 MWU:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości nie przekraczającej 20,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się zachowanie istniejących działek budowlanych w 100% zabudowanych,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się zachowanie istniejących działek budowlanych z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie 0%,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 4,5,
- dopuszcza się zabudowę i działki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej
- dopuszcza się przebudowę, ocieplenie (termomodernizację) oraz realizację wejść ze schodami i zadaszeniami budynków, znajdujących się w liniach rozgraniczających tereny 16 KDD, 17 KDD, 21 KDD i 1MWU;

13) tereny oznaczone jako 2 MWU, 3 MWU:

- a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- b) zasady i warunki zagospodarowania każdego terenu:
  - budynki o wysokości nie przekraczającej 17,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się zachowanie istniejących działek budowlanych w 100% zabudowanych,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się zachowanie istniejących działek budowlanych z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie 0%,
  - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 4,5,
  - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem realizacji nowych budynków w jej ramach, przy czym wysokość budynków związanych z tą zabudową do 11,0 m, pozostałe wskaźniki jak dla terenu,
  - dopuszcza się zabudowę i działki o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;

14) teren oznaczony jako U:

- a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania :
  - budynki o wysokości nie przekraczającej 17,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5;

15) teren oznaczony jako ZP:

- a) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania :
  - dopuszcza się usługi z zakresu gastronomii, handlu w budynkach o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni nie przekraczającej 150 m<sup>2</sup>, jednokondygnacyjne o wysokości do 5,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, intensywność zabudowy minimalna 0,0001, maksymalna 0,5.

## § 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 300,0 m<sup>2</sup>, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się działki o powierzchni minimum 6,0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 8,0 m, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej minimum 5,0 m, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego 90<sup>0</sup> z tolerancją do ± 40%.

## § 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów i działek budowlanych przez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem, drogi /ulice/ publiczne przylegające nie objęte niniejszym planem, drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem o szerokości min. 8,0 m, spełniające wymogi przepisów pożarowych lub dostęp działek budowlanych do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenie zabudowy z zastrzeżeniem § 9 ust.1 pkt 9:
  - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej minimum 1 miejsce na każde jedno mieszkanie w tym w garażach, dla funkcji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej minimum 1 miejsce na dom mieszkalny w tym w garażach, dla domu pomocy społecznej min. 5 miejsc, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na każde 4 miejsce noclegowe,
  - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w garażach, realizacja miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów w obrębie dróg publicznych oraz w granicach „strefy ruchu” lub „strefy zamieszkania”

utworzonych na podstawie przepisów odrębnych – wg minimalnego wskaźnika zawartego w przepisach odrębnych,

- c) dopuszcza się utrzymanie stanu istniejącego w zakresie miejsc do parkowania samochodów, czyli odstąpienie od wymogu spełnienia ustaleń lit a, lit b, w sytuacji rozbudowy, nadbudowy, remontu, przebudowy istniejących budynków jeżeli nie następuje wzrost liczby mieszkań o więcej niż jedno oraz wzrost powierzchni użytkowej usługowej o więcej niż 50,0 m<sup>2</sup>;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem i drogi /ulice/ publiczne przylegające do obszaru planu i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i powiązane są z miejskim systemem komunikacyjnym i miejskim systemem uzbrojenia terenu;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ publicznych, dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych na postój pojazdów przy zapewnieniu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dróg rowerowych (ścieżek rowerowych), przystanków komunikacji publicznej zbiorowej, zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
  - a) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, remontu, rozbudowy, przełożenia, ewentualnej rozbiórki oraz ustala się budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) zaopatrzenie w wodę - 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 istniejącego systemu miejskiego, a projektowane sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków - ustala się, że ścieki komunalne będą odprowadzane i zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym sieci kanalizacji



sanitarnej powinny być wykonane z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o miejską oczyszczalnię ścieków,

- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm opartej o miejski system kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu przy ochronie terenów, działek budowlanych sąsiednich przed zalaniem, natomiast do czasu budowy, rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczane w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do zbiorników odparowujących, dołów chłonnych czy ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia kablowych włączonych do istniejącego systemu elektroenergetycznego oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4) przy zapewnieniu dostępu do drogi /ulicy/ publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością, w sytuacji zapotrzebowania, wydzielenia działki budowlanej oraz dopuszcza się na ten cel instalacje o których mowa w § 6 pkt 6;
- 10) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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 z włączeniem do miejskiego systemu sieci gazowej, lub z innych źródeł;
- 12) zaopatrzenie w energię cieplną – ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur stosownie do wymogów i potrzeb, opartej o ciepłownię miejską, dopuszcza się indywidualne lub grupowe źródła ciepła, przy zachowaniu obowiązujących przepisów oraz dopuszcza się na ten cel instalacje o których mowa w § 6 pkt 6;

13) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 12.

Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów, utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem i nie określa się terminu, do którego istniejące urządzenie i użytkowanie terenów może być wykonywane.

#### § 13.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu literowym przeznaczenia MNu, MWU, Um, U w wysokości 30%, dla pozostałych terenów w wysokości 0 %.

#### § 14.

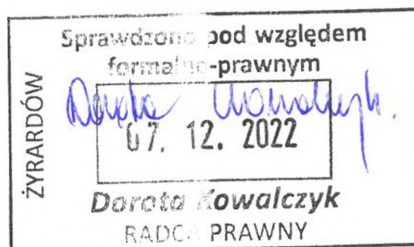
Traci moc uchwała Nr XLIII/357/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 25 lutego 2010 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

#### § 15.

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.

W zastępstwie Prezydenta Miasta  
Żyrardowa

*Adam Lemiesz*  
Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa



DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*

Zastępca Prezydenta Miasta  
Żyrardowa

*Przemysław Kopic*







Załącznik Nr 2

do uchwały Nr .....

Rady Miasta Żyrardowa

z dnia .....

**Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. Wypoczynkową, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 1785, 1790, 1789, 1788, 1787, 1813, ul. Edmunda Orlika, ul. Szarych Szeregów, ul. Księdza Ottona Wittenberga, ul. Bolesława Limanowskiego, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3446, ul. Franklina Roosevelta, ul. 11 Listopada, ul. Mostową, do publicznego wglądu.**

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, 1846, 2185) 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, w dniach od 06.10.2021 r. do 26.10.2021, jak również w terminie składania uwag tj. do 10.11.2021 r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu - nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.

W zastępstwie Prezydenta Miasta  
Żyrardowa

*Adam Lemiesz*

Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*

Zastępca Prezydenta Miasta  
Żyrardowa

*Przemysław Kopiec*

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

**Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: ul. Wypoczynkową, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 1785, 1790, 1789, 1788, 1787, 1813, ul. Edmunda Orlika, ul. Szarych Szeregów, ul. Księdza Ottona Wittenberga, ul. Bolesława Limanowskiego, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3446, ul. Franklina Roosevelta, ul. 11 Listopada, ul. Mostową, 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, stanowiąc 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.

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*

Zastępca Prezydenta Miasta  
Żyrardowa

*Przemysław Kopiec*

W zastępstwie Prezydenta Miasta  
Żyrardowa

*Adam Lemiesz*

Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia .....  
Załącznik4.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, 1846, 2185).



W zastępstwie Prezydenta Miasta  
Żyrardowa  
*Adam Lemiesz*  
Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*

Zastępca Prezydenta Miasta  
Żyrardowa  
*Przemysław Kopic*

## UZASADNIENIE

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. Wypoczynkową, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 1785, 1790, 1789, 1788, 1787, 1813, ul. Edmunda Orlika, ul. Szarych Szeregów, ul. Księża Ottona Wittenberga, ul. Bolesława Limanowskiego, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3446, ul. Franklina Roosevelta, ul. 11 Listopada, ul. Mostową.**

Na podstawie Uchwały Nr LI/380/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. Wypoczynkową, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 1785, 1790, 1789, 1788, 1787, 1813, ul. Edmunda Orlika, ul. Szarych Szeregów, ul. Księża Ottona Wittenberga, ul. Bolesława Limanowskiego, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3446, ul. Franklina Roosevelta, ul. 11 Listopada, ul. Mostową, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z w.w. uchwałą. Cel opracowania miejscowego planu zawarty był w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Na tym etapie określony został zakres prac planistycznych oraz dokonano analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium.

Fragment obszaru planu posiada obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XLIII/357/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 25 lutego 2010 roku.

Prezydent Miasta Żyrardowa sporządzając projekt planu ustosunkował się i spełnił wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przytoczonej ustawy.

Po podjęciu przez Radę Miasta Żyrardowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia omawianego planu, Prezydent Miasta Żyrardowa zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił w prasie lokalnej z dnia 16.01.2018 roku, w BIP Urzędu Miasta



Żyrardowa i na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Żyrardowa obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz o sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko planu. W terminie do 21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia można było składać wnioski i uwagi. Dokumentacja planu udostępniona była do wglądu publicznego w Urzędzie Miasta Żyrardowa w trybie art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W wyżej wymienionym trybie i okresie nie wniesiono żadnych uwag i wniosków.

Obszar objęty planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa – uchwała Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku, zawiera się w obszarach o następujących kierunkach rozwoju: zabudowa usługowa i mieszkaniowa z dopuszczeniem produkcyjnej (symbol Um); zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługową (symbol MN); zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zabudową usługową (symbol MW); zieleni urządzonej – parkowa (symbol ZP); drogi (ulice) - lokalne (symbol KDL).

Prezydent ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z powyższym (w tym m. in. zapisami studium, wnioskami instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, uwarunkowaniami przyrodniczymi, kulturowymi, zabytkowymi, społecznymi, ekonomicznymi), a przede wszystkim ze względu na istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów w obszarze projektu planu wyznaczono tereny o przeznaczeniu: symbol MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami; symbol U - teren zabudowy usługowej; symbol MNu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; symbol Um - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej; symbol UO - teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania; symbol UZ - teren zabudowy usługowej z zakresu opieki społecznej i zdrowotnej; symbol ZP - teren zieleni urządzonej; symbol KDD - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej; symbol KDL - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalnej.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa wyznaczona została ulica Konarskiego jako ulica lokalna, która stanowi główny ciąg komunikacyjny do obwodnicy miasta Żyrardowa. Ze względu na istniejące uwarunkowania

(powstanie nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym w planie symbolem 10MNu) nie było możliwości przebiecia i połączenia dróg o symbolu w planie 21KDD i 20KDD. Jednakże studium dopuszcza zmniejszenie lub podwyższenie klasy dróg w planie miejscowym.

Określono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu literowym przeznaczenia MNu, MWU, Um, U w wysokości 30%; dla pozostałych terenów w wysokości 0% - ponieważ stanowią one własność gminy lub zostaną one w przyszłości wywłaszczone przez gminę.

Rozwiązania proponowane w projekcie planu dotyczące potrzeb w zakresie zapewnienia trwałości procesów przyrodniczych, wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, zachowania walorów krajobrazowych, wymagań dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków ich ochrony oraz dostosowania funkcji i intensywności zagospodarowania przestrzennego do warunków przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych oparto o dane zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym - podstawowym sporządzonym na potrzeby niniejszego planu oraz gminnej ewidencji zabytków. Opracowania ekofizjograficzne - podstawowe wykazuje, że w granicach planu nie występują: obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną w tym obszary natura 2000, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zasoby naturalne, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, grunty leśne, obiekty i obszary zabytkowe, w związku z tym ustalenia planu nie odnoszą się do tej problematyki.

W opracowaniu ekofizjograficznym - podstawowym nie stwierdzono również występowania elementów i składowych przyrody ożywionej i nieożywionej, typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony, w tym w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000, a także obiektów kwalifikujących się do uznania za dobra kultury współczesnej, dlatego nie podporządkowano ustaleń planu tym wymogom.

Aktualnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego, który określałby krajobrazy priorytetowe, także w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego brak określonych krajobrazów priorytetowych.

Projekt planu dla ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wprowadził zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Plan w zakresie wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, zawiera szereg zakazów i ograniczeń (dotyczących wykluczenia niektórych przedsięwzięć i inwestycji, o których mowa powyżej przy wymogach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia), ustala zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną opartą o zbiorcze systemy, w tym zaopatrzenie w wodę, zapewniając na tym etapie zagospodarowywania przestrzeni, ochronę środowiska szeroko pojętego, w tym środowisko człowieka. Ponadto plan ustala, że prowadzona działalność gospodarcza (usługowa) czy sposób zagospodarowania nie powinny na granicy działki budowanej, do której właściciel posiada tytuł prawny przekraczać standardów jakości środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednich dla przeznaczenia (funkcji) na sąsiednich działkach budowlanych lub w lokalach sąsiednich. Ustalenie to zapewnia ochronę interesu prawnego sąsiednich nieruchomości. Z wymienionego zakazu wyłączone są inwestycje z zakresu łączności publicznej, których realizację regulują przepisy odrębne.

Sporządzona równocześnie prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko, akceptuje rozwiązania projektu planu w tym zakresie, nie precyzując uwag, ani rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Ustalone planem przeznaczenie terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania są konsensusem pomiędzy ewentualnym zachowaniem i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania, potrzebą ochrony środowiska szeroko pojętego a potrzebą zmiany podyktowanej wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni, wynikających z dobrze rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu. Istniejący układ sieci wodociągowej jest wystarczający dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Teren objęty granicami projektu planu położony jest w zachodniej części miasta w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projektowana w obszarze planu struktura funkcjonalno-przestrzenna w znacznej mierze jest akceptacją istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, nowe realizacje (dotyczą uzupełniania wolnych enklaw w istniejącej zabudowie) wbudowują się w istniejącą w obszarze i otoczeniu strukturę funkcjonalno - przestrzenną zapewniając tym samym ład przestrzenny i zabezpieczenie potrzeb interesu publicznego w zakresie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni.

Rozwiązania projektu planu ze względu na istniejące znaczne zagospodarowanie terenów, w tym istniejący i dobrze rozwinięty układ komunikacyjny (projektowany jest tylko fragment drogi /ulicy/ dojazdowej) oraz charakter i skalę projektowanych nowych realizacji

nie wpłyną na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Plan dopuszcza realizację dróg rowerowych (ścieżek rowerowych) w granicach terenów dróg /ulic/ publicznych. Parametry dróg /ulic/ publicznych są korzystne dla zapewnienia ruchu pieszego i rowerowego. W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych) projekt planu ustala wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do danej funkcji. Po ulicach zlokalizowanych w granicach planu odbywa się publiczny transport zbiorowy, stanowiący podstawowy środek transportu dla mieszkańców obszaru planu.

Projekt planu ustala wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: wysokości budynków i innych obiektów budowlanych, parametrów dachów (adekwatnie do istniejącej w obszarze zabudowy jak i do zabudowy w otoczeniu), maksymalnego i minimalnego wskaźnika zabudowy danego terenu, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz ustala zasady sytuowania nowych budynków czy rozbudowy istniejących budynków w stosunku do ulic określone nieprzekraczalną linią zabudowy, a także warunki dopuszczonych działań w stosunku do istniejących budynków, w tym o walorach zabytkowych. Zarówno przeznaczenie terenów jak i wymienione warunki i zasady ich zagospodarowania są wystarczające dla zapewnienia wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury, w zakresie kształtowania czytelnego układu urbanistycznego nawiązującego do otoczenia, oraz przyszłych rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych, wpływając tym samym na kształtowanie krajobrazu tej części miasta, w tym walory architektoniczne i krajobrazowe. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń studium, a założeniem studium przy określaniu polityki przestrzennej w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej było zachowanie ukształtowanych struktur przestrzennych i uzupełnianie ich jednorodnymi bądź nie konfliktogennymi funkcjami, celem zachowania ładu przestrzennego. Ustalenia planu przestrzennego przyjmując tę politykę już z zasady przejmują ład przestrzenny.

Projekt planu określa zasady i potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, bez określania lokalizacji i warunków rozwoju sieci szerokopasmowej (z braku zapotrzebowania), natomiast nie wprowadza żadnych ograniczeń odnośnie rozwoju łączności publicznej. Przedmiotowy teren z racji położenia i wielkości nie jest istotny i strategiczny w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w wersji omówionej poddany jest procedurze uzgadniania i opiniowania zgodnie z przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami art. 53 i art. 54 ustawy

z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Postępowanie związane z procedurą zawiadomienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, (możliwość składania wniosków i uwag itp.), niniejsze szczegółowe uzasadnienie poddane procedurze opiniowania i uzgadniana razem z projektem planu, zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w okresie od 06.10.2021 r. do 26.10.2021 r.. W dniu 12.10.2021 r. przewidziana była dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi i wnioski do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 10.11.2021 r. W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i w terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2.

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 planu jest zgodne z wynikami analiz, jak również z w.w. uchwałą, która stanowi między innymi o aktualności studium, stanowiącego podstawę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu przedmiotowego planu.

### III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu Prezydent Miasta Żyrardowa sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z prognozy wynika, że uchwalenie planu generuje obciążenia finansowe dla miasta dotyczące procesu planistycznego związane z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu.

Obciążeniem dla budżetu miasta jest budowa projektowanego odcinka drogi /ulicy/ publicznej – symbol w planie 20 KDD. Wpływy do budżetu będą związane z podatkami od zrealizowanych obiektów, nie przewiduje się wpływów z tytułu renty planistycznej.



W zastępstwie Prezydenta Miasta  
Żyrardowa  
*Adam Lemiesz*  
Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*

Zastępca Prezydenta Miasta  
Żyrardowa  
*T. Kopic*  
Przewodniczący Komisji