

**UCHWAŁA Nr ...../..../25**  
**RADY MIASTA ŻYRARDOWA**  
z dnia ..... 2025 roku

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Werbickiego  
w Żyrardowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195, Dz.U. z 2025 r. poz. 527 i 1077 ), Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z lokalizacją zjazdu, ogrodzeniem i przyłączami wodnym, kanalizacyjnym, ciepłowniczym, energetycznym w Żyrardowie przy ul. Werbickiego na działkach o nr ewid.: 2132/9, 2132/10, 2132/11, 2132/12, 2132/13.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

**§ 3.**

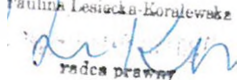
Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
Prezydent Miasta Żyrardowa  
Lucjan Krzysztof Chrzanowski

Sprawdzono pod względem  
formalno – prawnym, 13.10.2025 r.  
Paulina Lesiecka-Koralewicz

  
radca prawny

WZ dysktone  
INSPEKTOR

Emilia Skudlarska-Kural

Drugi Zastępca Prezydenta  
Miasta Żyrardowa

  
Piotr Koczewski

## Uzasadnienie

Dnia 4 lipca 2025r. Spółka BBC Development złożyła wniosek (w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących) o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na „budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z lokalizacją zjazdu, ogrodzeniem i przyłączami wodnym, kanalizacyjnym, ciepłowniczym, energetycznym w Żyrardowie przy ul. Werbickiego na działkach o nr ewid.: 2132/9, 2132/10, 2132/11, 2132/12, 2132/13”.

Załączona do wniosku koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zakłada budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości około 19,5m o 5-6 kondygnacjach naziemnych oraz 1 kondygnacji podziemnej, o powierzchni zabudowy 1496,79m<sup>2</sup>, na działkach o łącznej powierzchni 3119,81m<sup>2</sup>. Liczba planowanych do realizacji mieszkań wynosi 136 (120-140), liczba planowanych lokali usługowych wynosi 13 (10-15). Liczba planowanych do realizacji miejsc postojowych 208, w tym 68 w garażu podziemnym w budynku oraz 140 w pasie drogowym ulicy Werbickiego.

Uzupełniony dnia: 07.07.2025r, 11.07.2025r. oraz 25.08.2025r. wniosek został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żyrardowa.

Informację z dnia 27 sierpnia 2025r. o złożeniu wniosku, a także o możliwości i terminie składania uwag do dnia 18.09.2025r. zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Żyrardowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żyrardowa.

W wyznaczonym terminie wpłynęło ponad 230 sprzeciwów mieszkańców oraz sprzeciw Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na podstawie art. 7 ust. 12 i ust 14 ustawy powiadomiono organy właściwe do zaopiniowania i uzgodnienia przedmiotowego wniosku o możliwości i terminie przedstawienia opinii oraz uzgodnienia.

W wyznaczonym terminie wpłynęły następujące stanowiska organów:

- negatywne stanowisko zarządy drogi – wyrażone w piśmie DT.7230.4.181.2025.DM z dnia 5 września 2025r. w zakresie miejsc parkingowych w ilości 140 w pasie drogowym ulicy Werbickiego;

- negatywna opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Żyrardowie zawarta w protokole z posiedzenia komisji z dnia 12.09.2025r. – wskazująca na naruszenie przez realizację inwestycji - ładu przestrzennego, w tym istniejącej struktury funkcjonalnej tej części miasta, dysharmonijną formę wnioskowanego budynku wobec otoczenia, nadmierną intensywność zabudowy, niewłaściwą ilość miejsc postojowych dla samochodów w odniesieniu do przewidywanej ilości lokali mieszkalnych i usługowych oraz ograniczoną dostępność zieleni rekreacyjnej;

- negatywna opinia Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej znak WPZ.0761.24.2025.1 z dnia 12.09.2025r. w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej;

- negatywna opinia Starosty Powiatu Żyrardowskiego znak RB.6740.II.188.2025 z dnia 25 września 2025 wskazująca na niezgodność zamierzonej inwestycji z charakterem otoczenia, nadmierną wysokością budynku, niezgodność z przepisami budowlanymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także wątpliwości pod względem poszanowania zasad ładu przestrzennego oraz ochrony interesów lokalnej społeczności, kontynuacji zabudowy oraz możliwości zapewnienia odpowiednich warunków techniczno-budowlanych;

- pozytywna opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie;

- pozytywna opinia Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;

- pozytywna opinia Zarządu Województwa Mazowieckiego.

W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania wystąpienia, nie przedstawiły stanowiska, uznaje się ich uzgodnienia lub opinię za pozytywne.

Zgodnie z wymogami ustawy wszystkie opinie i uzgodnienia były na bieżąco przekazywane inwestorowi, który ma prawo modyfikować swój wniosek do czasu podjęcia uchwały. Wniosek nie został zmodyfikowany.

Procedowany wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XII/103/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 27 czerwca 2019r.. Działki objęte wnioskiem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i bezpośrednio sąsiadują z działkami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną i już zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi.

W wykonaniu dyspozycji art. 7 ust. 17 ustawy Prezydent Miasta Żyrardowa przedłożył Radzie Miasta Żyrardowa projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami, a także opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie na podstawie art. 7 ust. 4. ustawy rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji.

Podkreślenia wymaga fakt, że Rada Miasta Żyrardowa Uchwałą Nr V/40/24 z dnia 29.07.2024 r. przeznaczyła działki o nr ewid.: 2132/9, 2132/10, 2132/11, 2132/12, 2132/13, 2132/14 i 2132/15 do sprzedaży w drodze przetargu. Działki zostały przygotowane do sprzedaży z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług - zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według tego kryterium została określona wartość nieruchomości do sprzedaży. Informacja o przeznaczeniu została podana w wykazie i ogłoszeniu o przetargu.

Przedmiotowy teren objęty wnioskiem został zbyty w drodze przetargu przez gminę w dniu 26.11.2024 r..

Dnia 19.12.2024 r. został podpisany akt notarialny – umowa sprzedaży przedmiotowych nieruchomości. W akcie notarialnym zawarto jednoznaczną informację o przeznaczeniu działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.

Spółka BBC Development, zarówno na etapie przystąpienia do przetargu, jak i podczas podpisywania aktu notarialnego, posiadała pełną wiedzę na temat przeznaczenia przedmiotowych działek w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.

Realizacja przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej w kształcie zaproponowanym przez inwestora nie zapewni prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego – czyli takiego kształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość i uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne i kompozycyjno-estetyczne, a także narusza przepisy techniczno-budowlane.

Ponadto bezpośrednie sąsiedztwo dla zabudowy jednorodzinnej budynku wielorodzinnego o tak dużych gabarytach bezsprzecznie będzie godzić w interesy lokalnej społeczności i generować konflikty.

Specustawa mieszkaniowa nie stanowi instrumentu, który ma służyć inwestorom do przymuszania gminy do ustalenia lokalizacji tych inwestycji. Obowiązek poszanowania władztwa planistycznego gminy, pełni w przypadku przedmiotowej uchwały istotną gwarancję poszanowania zarówno interesów wspólnoty samorządowej - czyli mieszkańców, jak i ładu przestrzennego.

Biorąc powyższe pod uwagę, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Strzaniowski

Zast. Prezydenta Miasta Żyrardowa

Piotr Kuczyński

Główny Zarząd Prezydenta Miasta Żyrardowa

**Wykaz opinii i uzgodnień do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z lokalizacją zjazdu, ogrodzeniem i przyłączami wodnym, kanalizacyjnym, ciepłowniczym, energetycznym w Żyrardowie przy ul. Werbickiego na działkach o nr ewid.: 2132/9, 2132/10, 2132/11, 2132/12, 2132/13.**

| Lp. | Organ opiniujący                                                                             | Data otrzymania korespondencji dotyczącej wniosku przez organ opiniujący | Data graniczna, określająca termin wniesienia opinii | Data wpływu opinii do Urzędu Miasta Żyrardowa | Stanowisko organu              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| 1   | Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Żyrardowie                                  | 15.09.2025 r.                                                            | 06.10.2025 r.                                        | 26.09.2025 r.                                 | Opinia <b>negatywna</b>        |
| 2   | Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej                                   | 08.09.2025 r.                                                            | 29.09.2025 r.                                        | 15.09.2025 r.                                 | Opinia <b>negatywna</b>        |
| 3   | Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie                                           | 08.09.2025 r.                                                            | 29.09.2025 r.                                        | 24.09.2025 r.                                 | Opinia pozytywna               |
| 4   | Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny                                                     | 10.09.2025 r.                                                            | 01.10.2025 r.                                        |                                               | Brak opinii                    |
| 5   | Starosta Powiatu Żyrardowskiego                                                              | 04.09.2025 r.                                                            | 25.09.2025 r.                                        | 25.09.2025 r.                                 | Opinia <b>negatywna</b>        |
| 6   | Zarząd Województwa Mazowieckiego                                                             | 08.09.2025 r.                                                            | 29.09.2025 r.                                        | 06.10.2025 r.<br>(nadano 30.09.2025 r.)       | Opinia pozytywna (po terminie) |
| 7   | Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego                                                          | 08.09.2025 r.                                                            | 29.09.2025 r.                                        |                                               | Brak opinii                    |
| 8   | Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji                                                        | 10.09.2025 r.                                                            | 01.10.2025 r.                                        |                                               | Brak opinii                    |
| 9   | Komendant Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej                                         | 08.09.2025 r.                                                            | 29.09.2025 r.                                        |                                               | Brak opinii                    |
| 10  | Wojewódzka Komenda Policji                                                                   | 09.09.2025 r.                                                            | 30.09.2025r.                                         |                                               | Brak opinii                    |
| 11  | Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków                                                   | 08.09.2025 r.                                                            | 29.09.2025 r.                                        | 22.09.2025 r.                                 | Opinia pozytywna               |
| 12  | Dyrektor Zarządu Zlewni Nadzór Wodny w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie | 08.09.2025 r.                                                            | 29.09.2025 r.                                        | 10.09.2025 r.                                 | Opinia pozytywna               |

|    |                                                                                    |               |               |               |                         |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|
| 13 | Centralny Port Komunikacyjny<br>Sp. z o.o                                          | 08.09.2025 r. | 29.09.2025 r. |               | Brak opinii             |
| 14 | Mazowiecki Urząd Wojewódzki<br>Wydział Bezpieczeństwa i<br>Zarządzania Kryzysowego | 09.09.2025 r. | 30.09.2025 r. |               | Brak opinii             |
| 15 | Marszałek Województwa<br>Mazowieckiego                                             | 08.09.2025 r. | 29.09.2025 r. |               | Brak opinii             |
| 16 | Minister Klimatu i Środowiska                                                      | 08.09.2025 r. | 29.09.2025 r. |               | Brak opinii             |
| 17 | Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego                                                  | 08.09.2025 r. | 29.09.2025 r. |               | Brak opinii             |
| 18 | Wydział Dróg i Transportu<br>Miejskiego<br>Urzędu Miasta Żyrardowa                 | 03.09.2025 r. | 24.09.2025 r. | 05.09.2025 r. | Opinia <b>negatywna</b> |

Drugi Zastępca Prezydenta  
Miasta Żyrardowa

*Patryk Kocowski*

INSPEKTOR

*Emilia Skudlarska-Kural*