

UCHWAŁA Nr/21
RADY MIASTA ŻYRARDOWA

z dnia 2021 roku.

w sprawie uchwalenia 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 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1, art. 36 ust. 4 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z uchwałą Nr VIII/76/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta, 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. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej

o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta Żyrardowa, zwany dalej planem.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta, w skali 1 : 1000, będący integralną częścią 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) granica pasa ochronnego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) zwymiarowania - podane w metrach.

§ 4.

Ilekróć 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 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 dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji opisany w uchwale wraz z oznaczeniem symbolem literowym przeznaczenia i oznaczony również 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 w uchwale i na rysunku planu 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

dopuszcza się na przekroczenie tej linii takimi elementami budynku jak: schody zewnętrzne, okapy, rynny, podjazdy dla niepełnosprawnych, balkony, zadaszenia wejść, urządzenia technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku, przy spełnieniu przepisów odrębnych;

- 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) symbol literowy przeznaczenia MNu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, to teren: realizacji budynków dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwą realizacją funkcji usługowej, w tym z zakresu użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania samochodów, dojściami, dojazdami, obiektami małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacji infrastruktury technicznej w tym sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu i obiektów i urządzeń rekreacyjnych z możliwą lokalizacją na odrębnej działce budowlanej, 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, myjnie samochodowe), stolarnie, stacje paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz, zakłady / warsztaty ślusarskie (obróbki metali), dopuszcza się zachowanie istniejących (na dzień przyjęcia niniejszego planu) inwestycji (obiektów budowlanych, urządzeń), które nie mieszczą się w przeznaczeniu, z możliwością rozbudowy, remontu, przebudowy istniejących obiektów budowlanych i ewentualnie budowy nowych związanych z funkcjonowaniem tych inwestycji, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, w tym w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla danego terenu;
- 2) symbol literowy przeznaczenia KDD - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowa, to teren dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
- 3) symbol literowy przeznaczenia KDL - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalna, to teren dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich

- remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
- 4) symbol literowy przeznaczenia WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych, to teren istniejących wód płynących w rowach lub w rzece oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz realizacji w obrębie rowów przepustów;
 - 5) symbol literowy przeznaczenia WS, KDL - teren wód powierzchniowych śródlądowych i dróg /ulic/ publicznych, klasy lokalna, to teren zachowania istniejących wód powierzchniowych płynących oraz zachowania, budowy dróg (ulic), w tym obiektów drogowych (mosty, przepusty);
 - 6) symbol literowy przeznaczenia WS, KDD - teren wód powierzchniowych śródlądowych i dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowa, to teren zachowania istniejących wód powierzchniowych płynących oraz zachowania, budowy dróg (ulic), w tym obiektów drogowych (mosty, przepusty).

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie terenów 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, do której prowadzący działalność, właściciel posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 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 mieszkaniowo - usługowych;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać

- na środowisko, nie dotyczy dróg /ulic/ publicznych, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji) oraz obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, a także zakaz realizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami z wyłączeniem wytwarzania i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 5) w sytuacji wystąpienia kolizji realizacji zagospodarowania z urządzeniami melioracji wodnych (mogącymi występować w obszarze planu), wymagane postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystującej energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

§ 7.

W obszarze planu, poza wymienionymi w § 8, nie występują inne tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i ze względu na te uwarunkowania nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60 – 61/16) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z rysunkiem planu;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt. 1 wszelkie działania inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDD, KDL, WS, KDL, WS, KDD jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych o znaczeniu lokalnym.
2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia WS jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
3. Ustala się linie rozgraniczające wyodrębnionych w obszarze planu terenów jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

§ 10.

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 budynków gospodarczych i garaży do 6,0 m;
- 3) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) do 14,0 m;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, przy zachowaniu wymogów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) dachy budynków wielospadowe z dopuszczeniem dachów jednospadowych oraz attyk, nachylenie połaci dachowych od 5° do 45° , na budynkach gospodarczych i garażach oraz na budynkach mieszkalnych nad wejściami, tarasami dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) dopuszcza się w budynkach kondygnacje podziemne;
- 7) istniejące budynki mogą podlegać: zachowaniu, nadbudowie do wysokości określonej planem, przebudowie, remontom, odbudowie, rozbudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, przy czym istniejące budynki wyższe niż wysokość ustalona planem, mogą podlegać wymienionym działaniom poza możliwością nadbudowy;

- 8) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wymaga zapewnienia warunków prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania warunków bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w granicach pasa ochronnego istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 35,0 m (po 17,5 m od osi linii), którego granice określa rysunek planu, ustala się że niezależnie od ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy realizacja obiektów budowlanych możliwa przy zapewnieniu warunków prawidłowej eksploatacji sieci oraz zachowaniu warunków bezpieczeństwa, a sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem dotrzymania w części budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) wyklucza się realizację w obszarze planu obiektów budowlanych, urządzeń, instalacji służących kremacji (spopielaniu) zwłok;
- 11) realizacja zagospodarowania terenów obszaru planu wymaga zapewnienia wymagań dotyczących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi 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: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD:
 - a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w terenie oznaczonym jako 3KDD występuje strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (zgodnie z rysunkiem planu), obowiązują działania zgodnie z ustaleniami § 8;

2) tereny oznaczone jako: 1KDL, 2KDL:

a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających 1KDL - od 12,0 m do 26,0 m, 2KDL - 12,0 m i odcinek 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) tereny oznaczone jako: 1MNu, 2MNu, 3MNu, 4MNu, 5MNu, 6MNu, 7MNu, 8MNu, 9MNu, 10MNu, 11MNu, 12MNu:

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowo – mieszkalne o wysokości do 10,0 m, usługowe o wysokości do 9,0 m,
- usługi mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z przepisami odrębnymi), w budynkach usługowo - mieszkalnych o udziale funkcji mieszkaniowej maksimum 50% w powierzchni użytkowej budynku lub jako odrębne budynki,
- nie dopuszcza się powstawania działek budowlanych tylko o funkcji usługowej, przy zachowaniu istniejących działek usługowych na dzień przyjęcia planu,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 2,5,
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży tylko do 100,0 m² w budynku,
- w terenach oznaczonych jako: 2MNu i 3MNu występuje strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (zgodnie z rysunkiem planu), obowiązują działania zgodnie z ustaleniami § 8,
- należy zachować minimum 1,5 m swobodnego dostępu do terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia WS;

4) tereny oznaczone jako: 1WS, 2WS:

a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejąca rzeka Wierzbianka do zachowania,
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej,
- realizacja urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) teren oznaczony jako 3WS:

a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejący rów do zachowania z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;

6) tereny oznaczone jako: 4WS, 5WS, 6WS, 7WS:

a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące rowy do zachowania z dopuszczeniem realizacji przejść, przejazdów oraz ich przekrycia przy zapewnieniu funkcjonalności rowu i swobodnego przepływu wód z uwzględnieniem wód wezbraniowych,
- realizacja urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;

7) teren oznaczony jako WS,KDL:

a) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych i dróg (ulic) publicznych, klasa lokalna,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wody powierzchniowe płynące oraz zlokalizowane nad nimi obiekty drogowe (mosty itp.) w ciągu drogi (ulicy), klasy lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- obiekty drogowe winny zapewniać przepływ wód powierzchniowych, w tym wezbraniowych,
- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- realizacja urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) tereny oznaczone jako: 1WS,KDD, 2WS,KDD, 3WS,KDD, 4WS,KDD:

a) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych i dróg (ulic) publicznych, klasa dojazdowa,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wody powierzchniowe płynące oraz zlokalizowane nad nimi obiekty drogowe (mosty itp.) w ciągu drogi (ulicy), klasy dojazdowa, zgodnie z rysunkiem planu,
- obiekty drogowe winny zapewniać przepływ wód powierzchniowych, w tym wezbraniowych,
- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie

- z przepisami odrębnymi,
- realizacja urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 500,0 m² dla zabudowy wolnostojącej i minimum 250,0 m² dla zabudowy pozostałej, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się działki o powierzchni minimum 30,0 m²;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 15,0 m dla zabudowy wolnostojącej i minimum 8,0 m dla pozostałej, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej minimum 4,0 m, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego 90⁰ z tolerancją do ± 40%.

§ 12.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów i działek budowlanych w oparciu o drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem, drogi /ulice/ 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:
 - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na dwa mieszkania, w tym w garażach, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 400 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w garażach, przy czym na każdy budynek o funkcji zgodnie z przeznaczeniem (usługowy, usługowo-mieszkalny), należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę

- parkingową, jeżeli wymagana liczba miejsc do parkowania samochodów, zgodnie z ustalonymi wskaźnikami, będzie wynosiła powyżej pięciu włącznie;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem nawiązujące do dróg /ulic/ publicznych w sąsiedztwie, a w przypadku infrastruktury technicznej projektowane sieci będą stanowiły rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie;
 - 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się realizację dróg rowerowych (ścieżek rowerowych, pieszo-rowerowych), przystanków komunikacji publicznej zbiorowej oraz zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ i 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:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z 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 bytowe i przemysłowe będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej wykonanych z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o miejską oczyszczalnię ścieków, przy uwzględnieniu dopuszczeń i wymogów przepisów odrębnych, natomiast do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, czy przy braku możliwości podłączenia do tej sieci z przyczyn technicznych czy ekonomicznych (zgodnie z przepisami odrębnymi), ścieki mogą być odprowadzane do zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych lub

- do przydomowych (zakładowych) oczyszczalni ścieków przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym ochrony warunków gruntowo-wodnych, natomiast ścieki przemysłowe powinny być dostosowane do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lub wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - ustala się do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanych z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm opartej o miejski system kanalizacji deszczowej, dopuszcza się na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu przy ochronie terenów, działek budowlanych sąsiednich przed zalaniem, do dołów chłonnych czy zbiorników odparowujących, natomiast wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczone w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie jak wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia, 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 kV) z lokalizacją przy zapewnieniu dostępu do drogi /ulicy/ publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z możliwością, w sytuacji zapotrzebowania wydzielenia działki budowlanej o powierzchni minimum 30,0 m², dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;
- 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 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 ciepłą – 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 lub zgodnie z obowiązującymi przepisami w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła z dopuszczeniem instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;
- 13) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

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.

§ 14.

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

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

§ 16.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Dorota Kowalczyk
RADCA PRAWNY
Wa 8677

08.06.2011

Zastępca Prezydenta Miasta
Żyrardowa

Izabela Krawczyk

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDOWA OBSZARU OGRANICZONEGO PÓŁNOCNĄ GRANICĄ I CZĘŚCIĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 8192, ZACHODNIĄ GRANICĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 8151, CZĘŚCIĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 8152, CZĘŚCIĄ ZACHODNIEJ GRANICY DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 8191, CZĘŚCIĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 8243/9, POŁUDNIOWĄ GRANICĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 8242/17, CZĘŚCIĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 8246, POŁUDNIOWYMI GRANICAMI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NR: 8247/19, 8248/31, CZĘŚCIĄ DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NR: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, CZĘŚCIĄ WSCHODNIEJ GRANICY DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 8272/13, CZĘŚCIĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 8256, WSCHODNIĄ GRANICĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 8288, PÓŁNOCNĄ I ZACHODNIĄ GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ MIASTA.

RYSunEK PLANU
Załącznik Nr 1 do uchwały nr Rady Miasta Żyrardowa z dnia

skala 1: 1000

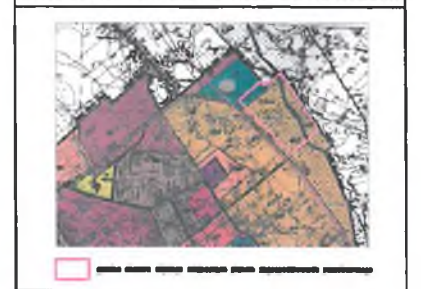
OZNACZENIA:

- granica obszaru sąsiedniego planu
- granica administracyjna miasta
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- rozgraniczające linie zabudowy
- ..M.. rekonstrukcja - podane w metryce

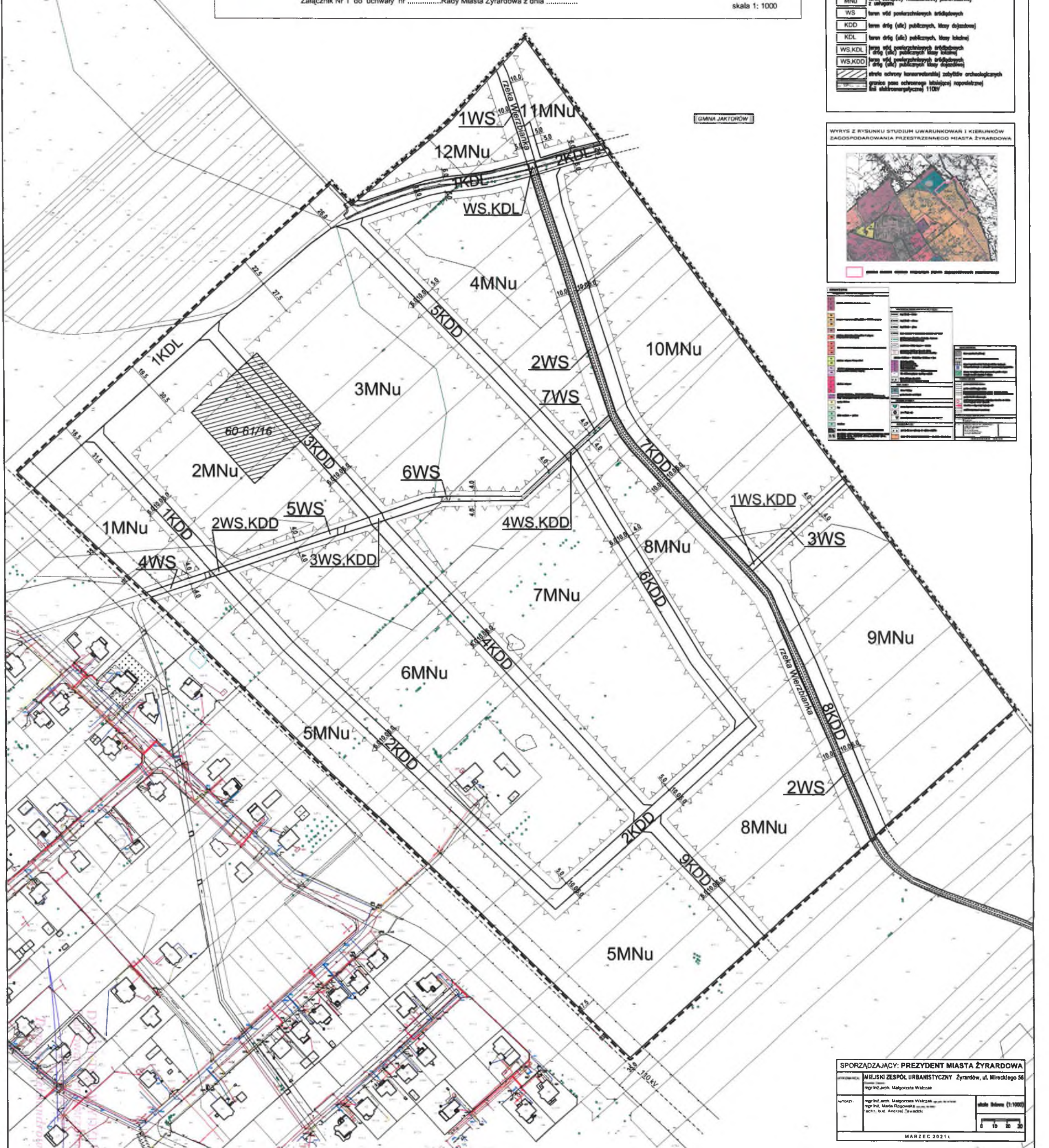
PRZEZNACZENIE TERENU:

- MNu teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- WS teren wód powierzchniowych odrębnych
- KDD teren dróg (ście) publicznych, klasy dojazdowej
- KDL teren dróg (ście) publicznych, klasy lokalnej
- WS.KDL teren wód powierzchniowych odrębnych i dróg (ście) publicznych klasy lokalnej
- WS.KDD teren wód powierzchniowych odrębnych i dróg (ście) publicznych klasy dojazdowej
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- granice pasa ochronnego linii (sieci) napowietrznej 110kV

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDOWA



Symbol	Opis
1	1MNU
2	2MNU
3	3MNU
4	4MNU
5	5MNU
6	6MNU
7	7MNU
8	8MNU
9	9MNU
10	10MNU
11	11MNU
12	12MNU
13	13MNU
14	14MNU
15	15MNU
16	16MNU
17	17MNU
18	18MNU
19	19MNU
20	20MNU
21	21MNU
22	22MNU
23	23MNU
24	24MNU
25	25MNU
26	26MNU
27	27MNU
28	28MNU
29	29MNU
30	30MNU
31	31MNU
32	32MNU
33	33MNU
34	34MNU
35	35MNU
36	36MNU
37	37MNU
38	38MNU
39	39MNU
40	40MNU
41	41MNU
42	42MNU
43	43MNU
44	44MNU
45	45MNU
46	46MNU
47	47MNU
48	48MNU
49	49MNU
50	50MNU
51	51MNU
52	52MNU
53	53MNU
54	54MNU
55	55MNU
56	56MNU
57	57MNU
58	58MNU
59	59MNU
60	60MNU
61	61MNU
62	62MNU
63	63MNU
64	64MNU
65	65MNU
66	66MNU
67	67MNU
68	68MNU
69	69MNU
70	70MNU
71	71MNU
72	72MNU
73	73MNU
74	74MNU
75	75MNU
76	76MNU
77	77MNU
78	78MNU
79	79MNU
80	80MNU
81	81MNU
82	82MNU
83	83MNU
84	84MNU
85	85MNU
86	86MNU
87	87MNU
88	88MNU
89	89MNU
90	90MNU
91	91MNU
92	92MNU
93	93MNU
94	94MNU
95	95MNU
96	96MNU
97	97MNU
98	98MNU
99	99MNU
100	100MNU



SPORZĄDZAJĄCY: PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA
MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Mireckiego 58
mgr inż. arch. Małgorzata Wiałczak
mgr inż. arch. Małgorzata Wiałczak
mgr inż. inż. Andrzej Zawadzki
skala 1:1000
MARZEC 2021r.

Prezydent Miasta Żyrardowa
Lucjan Krzeptów-Chrzanowski

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w okresie od 18.03.2020 r. do 08.04.2020 r. W dniu 25.03.2020 r. przewidziana była dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi i wnioski do projektu planu można było składać w terminie do 24.04.2020 r.

Z uwagi na stan epidemiczny w Polsce nie przeprowadzono dyskusji publicznej, nie było też możliwości wglądu do dokumentacji planu wraz z prognozą. Projekt planu wraz z prognozą dostępny był w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żyrardowa, jednak możliwości zapoznania się z treścią projektu planu i prognozą były ograniczone. Z tych względów projekt planu wraz z prognozą podlegał ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 15.07.2020 r. do 05.08.2020 r. W terminie składania uwag tj. do 21.08.2020r. do w/w projektu planu miejscowego zgłoszono uwagi, które

ze względu na swój zakres zostały rozpatrzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

Uwaga P. Arkadiusza Nowakowskiego oraz uwaga P. Danuty Maślanko, jest tożsama i dotyczy:

a) uwaga dotyczy zmiany układu komunikacyjnego, polegającej na zaprojektowaniu drogi, aż do końca działki ewidencyjnej o nr 8288, która będzie przedłużeniem istniejącej ulicy Twardowskiego.

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Zaprojektowany układ komunikacyjny w sposób wystarczający zapewnia obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym. Ponadto nawiązuje do układu komunikacyjnego terenu objętego obowiązującym planem miejscowym, który to od strony zachodniej bezpośrednio sąsiaduje z obszarem objętym przedmiotowym projektem planu. Projekt planu dopuszcza realizację dróg wewnętrznych, które w sposób uzupełniający mogą zaspokajać potrzeby właścicieli nieruchomości w obszarze objętym projektem planu miejscowego.

W okresie kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 14.10.2020 r. do 03.11.2020 r., jak również w terminie składania uwag tj. do 18.11.2020 r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu i ustaleń przyjętych w prognozie oddziaływania na środowisko - nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.



Prezydent Miasta Żyrardowa
Danuta Maślanko

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Zastępca Prezydenta Miasta
Żyrardowa

Katarzyna Krawczyk

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr/21

Rady Miasta Żyrardowa

z dnia2021 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta, 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 § 12 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

Katarzyna Krawiec

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

Załącznik Nr 4

do uchwały Nr/21

Rady Miasta Żyrardowa

z dnia2021 r.

Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta

W związku z art. 67a i 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) zbiór uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego dla w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żyrardowa w zakładce Planowanie przestrzenne.

Dane przestrzenne składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia planu.

Dane przestrzenne zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących planu miejscowego.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Zastępca Prezydenta Miasta
Żyrardowa

Katarzyna Krawczyk

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta.

Na podstawie uchwały Nr VIII/76/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta, 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.

Prezydent Miasta Żyrardowa sporządzając projekt planu ustosunkował się i spełnił wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

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 kwietnia 2019 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. Wnioski i uwagi należało składać w terminie 21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia. 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 (Dz. U z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). W wyżej wymienionym trybie i okresie nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga.

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 obszarze o kierunku rozwoju - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową oraz fragment w obszarze o kierunku rozwoju cmentarze. Fragment, który zawiera się w obszarze przewidzianym pod cmentarz został przeznaczony w projekcie planu pod ulicę i zabudowę mieszkaniową, ponieważ zapisy studium pozwalają na etapie planu miejscowego korektę granic obszarów wyodrębnionych w studium.

Prezydent ustalając przeznaczenie terenu w obszarze planu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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.inn. zapisami studium, wnioskami instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, uwarunkowaniami przyrodniczymi, kulturowymi, zabytkowymi, społecznymi, ekonomicznymi) w obszarze projektu planu wyznaczono tereny o przeznaczeniu: symbol MNu - teren zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; symbol KDD - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej; symbol KDL - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalnej; symbol WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; WS,KDL - teren wód powierzchniowych śródlądowych i dróg (ulic) publicznych, klasy lokalnej; WS,KDD - teren wód powierzchniowych śródlądowych i dróg (ulic) publicznych, klasy dojazdowej.

Rozwiązania proponowane w planie, wynikające z potrzeb 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. Z opracowania ekofizjograficznego - podstawowego wynika, 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, 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, dlatego nie podporządkowano ustaleń planu rygorom ochronnym w trybie ustawy o ochronie przyrody i w trybie innych ustaw. Projekt planu zachowuje istniejące obiekty przyrodnicze (rzeka Wierzbianka i rowy stanowiące jej dopływy) istotne z punktu widzenia środowiska przyrodniczego, a szczególnie wodnego. W granicach planu znajduje się stanowisko archeologiczne, które zostało objęte ochroną w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Poza wymienionym stanowiskiem, zgodnie z wymienionymi opracowaniami, w granicach planu nie występują inne obszary i obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej ani krajobrazy kulturowe, w związku z tym projekt planu nie odnosi się do tych problematyk.

Aktualnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego, który określałby krajobrazy priorytetowe oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego brak dla obszaru planu 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 (zawsze i potencjalnie) 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 docelowo opartą o zbiorcze systemy, poza gospodarką ciepłą (aczkolwiek plan ustala możliwość oparcia gospodarki ciepłej o zbiorcze systemy w tym ciepłownię miejską), zapewniając na tym etapie zagospodarowania, ochronę środowiska szeroko pojętego, w tym środowisko człowieka. Ponadto plan ustala, iż 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 działkach budowlanych sąsiednich, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej. Z zakresu usług projekt planu wyklucza: bazy transportowe, usługi związane z obsługą samochodów (np.: warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne dla samochodów, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne), stolarnie, stacje paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz. Ustalenia te zapewniają również ochronę interesu prawnego sąsiednich nieruchomości. Ponadto dla ochrony zdrowia plan wprowadza stosowne zapisy i ograniczenia w pasie ochronnym istniejącej w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110 kV.

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 terenów, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są konsensusem pomiędzy ewentualnym zachowaniem i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania (aczkolwiek jest znikome), potrzebą ochrony środowiska a potrzebą zmiany wynikającej z oczekiwań właścicieli, (inwestorów) i wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni wynikających z sąsiedztwa rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu. Obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie wykształconych zwartych struktur przestrzennych miasta. Projektowana w obszarze planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (MNU) stanowi kontynuację wykształconego od południowego zachodu osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozwiązania komunikacyjne obszaru planu nawiązują do głównej ulicy osiedla, co będzie dotyczyło również infrastruktury technicznej. Przyjęty podział funkcjonalno-przestrzenny zapewnia rozwój przestrzenny wspomnianego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu istniejących struktur przyrodniczych takich

jak rzeka Wierzbianka i rowy. Obszar planu znajduje się w zasięgu potencjalnej obsługi istniejącej infrastruktury technicznej, poprzez jej rozbudowę, dlatego z punktu widzenia walorów ekonomicznych przestrzeni jest korzystny dla zagospodarowania funkcją mieszkaniową z usługową, co jest zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium. Istniejący w bezpośrednim sąsiedztwie układ sieci wodociągowej, w tym parametry sieci, są korzystne i wystarczające dla rozbudowy sieci celem zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, jak również dla potrzeb przeciwpożarowych. Ponadto dopuszczone są indywidualne rozwiązania w tym zakresie do czasu rozbudowy sieci wodociągowej.

Ustalone przeznaczenie w zakresie nowej zabudowy nie narusza interesu publicznego i prywatnego. Wprowadzone funkcje umożliwiają właścicielom nieruchomości realizację zamierzeń inwestycyjnych w granicach ustaleń planu i nie będą kolidować ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną terenów sąsiednich. Należy podkreślić, że zgodnie z planem miejscowym dla wsi Henryszew, gm. Jaktorów (sąsiadującej z obszarem planu) tereny bezpośrednio przyległe posiadają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a droga w planie KDL posiada kontynuację na terenie wsi Henryszew. Projekt planu przejmuje część gruntów prywatnych pod projektowany niezbędny układ komunikacyjny ograniczając tym samym prawo własności. Zaprojektowana sieć dróg publicznych /ulic/ zapewniająca obsługę każdej nieruchomości, powoduje wzrost transportochłonności struktur przestrzennych.

Drogi /ulice/ publiczne w granicach projektu planu posiadają szerokość w liniach rozgraniczających umożliwiającą zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego. Plan dopuszcza realizację dróg rowerowych w wymienionych ulicach. W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych) projekt planu ustala wymóg zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Teren nowej zabudowy mieszkaniowej znajduje się w niedalekim sąsiedztwie ulic, po których odbywa się publiczny transport zbiorowy, umożliwiającą mieszkańcom wykorzystanie jako podstawowego środka transportu. Ponadto projekt planu dopuszcza realizację w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ publicznych realizację przystanków komunikacji zbiorowej, co oznacza dopuszczalność transportu zbiorowego w obszarze planu.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w zakresie: wysokości budynków i innych obiektów budowlanych, parametrów dachów, maksymalnego i minimalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasady sytuowania budynków (określone nieprzekraczalną linią zabudowy)

w stosunku do ulic i wód otwartych. Tak więc zarówno przeznaczenie terenów jak i wymienione wskaźniki i parametry są wystarczające dla zapewnienia wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury, w zakresie kształtowania czytelnego układu urbanistycznego oraz przyszłych rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych, wpływając tym samym na kształtowanie krajobrazu tej części miasta, w tym walory architektoniczne i krajobrazowe.

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, 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 był 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. Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w okresie od 18 marca 2020 r. do 8 kwietnia 2020 r. W dniu 25 marca 2020 r. przewidziana była dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi i wnioski do projektu planu można było składać w terminie do 24 kwietnia 2020 r.. Z uwagi na stan epidemiczny w Polsce nie przeprowadzono dyskusji publicznej, nie było też możliwości wglądu do dokumentacji planu wraz z prognozą. Projekt planu wraz z prognozą dostępny był w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żyrardowa, jednak możliwości zapoznania się z treścią projektu planu i prognozą były ograniczone. Z tych względów projekt planu wraz z prognozą podlegał ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 15 lipca 2020 r. do 5 sierpnia 2020 r. W dniu 29 lipca 2020 r. przewidziana była w Urzędzie Miasta dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi i wnioski można było składać w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej lub formularza zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żyrardowa, zgodnie z ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, do 21 sierpnia 2020 r. W związku ze złożonymi uwagami do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i częściową zmianą jego ustaleń w wyniku uwzględnienia części uwag, projekt planu podlegał ponownemu wyłożeniu

do publicznego wglądu w okresie od 14 października 2020 r. do 3 listopada 2020 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 28 października 2020 r., a uwagi i wnioski można było składać do 18 listopada 2020 r.

Postępowanie związane z procedurą zawiadomienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, (możliwość składania wniosków i uwag itp.), niniejsze szczegółowe uzasadnienie poddane procedurze opiniowania i uzgadniania razem z projektem planu, zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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.

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. Największe obciążenia będą związane z wykupem gruntów pod drogi (ulice) publiczne, a następnie z ich budową.

Prezydent Miasta Żyrardowa
Lucjan Krzysztof Chrzanowski



DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Zastępca Prezydenta Miasta
Żyrardowa

A. Krawczyk