

**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 2021 r. poz. 1372 i 1834) 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), w związku z uchwałą Nr VIII/77/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/7, 6620/6, 6620/13, 6620/3, zachodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6620/15, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/16, 6620/17, 6620/18, 6620/12, wschodnią granicą administracyjną miasta, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/12, 6620/9, 6620/8, 6620/7, 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, uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/7, 6620/6, 6620/13, 6620/3, zachodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6620/15, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/16, 6620/17, 6620/18, 6620/12, wschodnią granicą administracyjną miasta, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/12, 6620/9, 6620/8, 6620/7, zwany dalej planem.

## § 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony: zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/7, 6620/6, 6620/13, 6620/3, zachodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6620/15, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/16, 6620/17, 6620/18, 6620/12, wschodnią granicą administracyjną miasta, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/12, 6620/9, 6620/8, 6620/7, 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 symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowania - podane w metrach.

## § 4.

Ilekroć 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 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 dopuszczeniem usług - to teren możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwą realizacją funkcji usługowej, w tym

z zakresu użyteczności publicznej wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: budynków gospodarczych, garaży, miejsc parkingowych dla samochodów, dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną 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 (np. warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne dla samochodów, myjnie samochodowe, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne, stacje paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz), stolarnie, zakłady /warsztaty ślusarskie (obróbki metali);

- 2) symbol literowy przeznaczenia KDL - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalnej - to teren dla którego ustala się zachowanie, budowę ulicy /jej elementów oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
- 3) symbol literowy przeznaczenia KDD - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej - to teren dla którego ustala się zachowanie, budowę ulicy /jej elementów oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
- 4) symbol literowy przeznaczenia KDW - teren drogi wewnętrznej - to teren zapewniający obsługę komunikacyjną terenów zabudowy, działek budowlanych z dopuszczeniem realizacji ścieżki rowerowej oraz infrastruktury technicznej.

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, odpowiednimi dla przeznaczenia, funkcji na działkach

sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);

- 3) wyodrębniony w planie teren oznaczony symbolem literowym przeznaczenia MNu, zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, do terenu mieszkaniowo - usługowego;
- 4) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy dróg /ulic/ publicznych, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 5) ustala się zakaz realizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami z wyłączeniem wytwarzania i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 6) obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 7) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystującej energię wiatru oraz odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

#### § 7.

W obszarze planu nie występują 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.

W obszarze planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej, w związku z czym nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

#### § 9.

1. Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego jako KDL i KDD jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych o znaczeniu lokalnym.

2. Ustala się linie rozgraniczającego 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 7,0 m;
- 3) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) do 15,0 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 mieszkalnych wielospadowe z dopuszczeniem dachów jednospadowych oraz atyk, nachylenie połąci dachowych od  $15^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , przy czym na budynkach gospodarczych, garażach i 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) istniejące budynki nie spełniające wymogu nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą podlegać nadbudowie w istniejącym obrysie ewentualnie powiększonym o ocieplenie (termomodernizację), natomiast rozbudowa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) 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 ochrony zdrowia, zgodnie z przepisami odrębnymi, niezależnie od pozostałych ustaleń planu;

10) wyklucza się realizację w obszarze planu obiektów budowlanych, urządzeń, instalacji służących kremacji (spopieleniu) zwłok.

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) teren oznaczony jako: KDL:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - teren pod poszerzenie istniejącej drogi /ulicy/ o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się budowę chodników oraz dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren oznaczony jako: KDD:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - teren pod poszerzenie istniejącej drogi /ulicy/ w obrębie skrzyżowania o boku 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren oznaczony jako KDW:

- a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania i placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren oznaczony jako MNu:

- a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowo - mieszkalne o wysokości do 11,0 m, budynki usługowe o wysokości do 10,0 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,
  - powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
  - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 2,0,
  - w budynkach usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100,0 m<sup>2</sup>,
  - minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych 600,0 m<sup>2</sup>.

### § 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 600,0 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 12,0 m, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej minimum 2,0 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%.

### § 12.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenu zabudowy i działek budowlanych w oparciu o drogę wewnętrzną ustaloną planem, drogi /ulice/ publiczne przylegające do obszaru planu, z których jedna uzyskuje poszerzenie niniejszym planem 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne, minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, ponadto dla usług minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy, dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na dom mieszkalny jednorodzinny lub na mieszkanie w budynku usługowo - mieszkalnym, w tym w garażach,
  - 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 przylegające do obszaru planu i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w pasach drogowych, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i powiązane są z miejskim systemem komunikacyjnym i miejskim systemem uzbrojenia terenu;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi /ulicy/ publicznej 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 - 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, dopuszcza się do czasu budowy sieci wodociągowej zaopatrzenie z lokalnych (własnych) ujęć wody;

- 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 6,0 m<sup>2</sup>, oraz dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru 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 cieplną – ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur stosownie do wymogów i potrzeb lub w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła, zgodnie z przepisami obowiązującymi oraz dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru 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%.

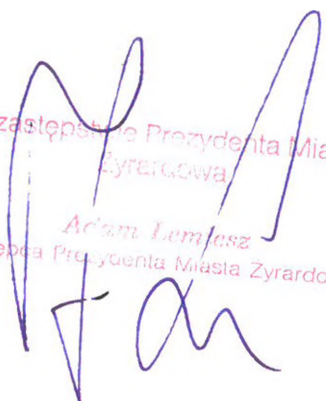
§ 15.

Traci moc uchwała Nr XXXVIII/257/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 stycznia 2017 roku w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§ 16.

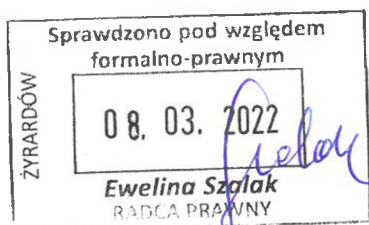
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Żyrardowa.

W zastępstwie Prezydenta Miasta  
Żyrardowa  
Adam Lemiesz  
Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa



DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*



Zastępca Prezydenta Miasta  
Żyrardowa  
*Przemysław Kopic*







MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDÓWA OBSZARU OGRANICZONEGO ZACHODNIMI GRANICAMI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NR: 6620/7, 6620/6, 6620/13, 6620/3, ZACHODNIĄ I POŁUDNIOWĄ GRANICĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 6620/15, POŁUDNOWYMI GRANICAMI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NR: 6620/16, 6620/17, 6620/18, 6620/12, WSCHODNIĄ GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ MIASTA, PÓŁNOCNYMI GRANICAMI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NR: 6620/12, 6620/9, 6620/8, 6620/7.  
RYSUNEK PLANU  
Załącznik Nr 1 do uchwały ..... z dnia .....

skala 1: 1000

Województwo: mazowieckie

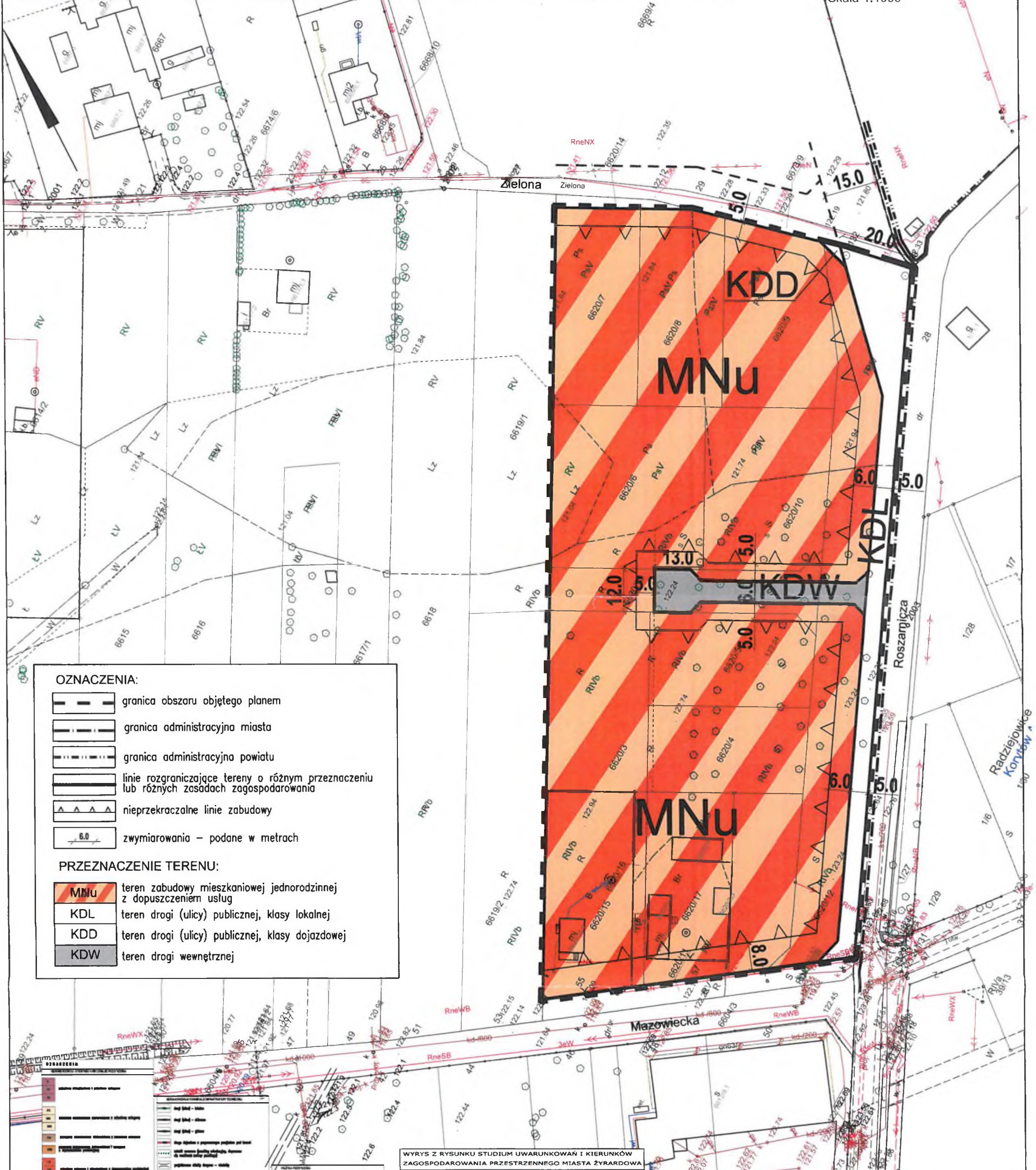
Powiat: żyrardowski

Jednostka ewidencyjna: 143801\_1-Żyrardów

Obręb ewidencyjny: 0006-Żyrardów

GG.6642.619.2019

Skala 1:1000



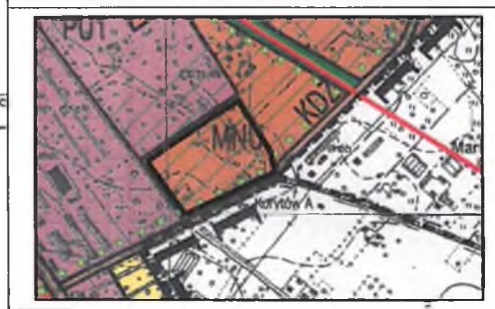
**OZNACZENIA:**

- granica obszaru objętego planem
- granica administracyjna miasta
- granica administracyjna powiatu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymparowania – podane w metrach

**PRZEZNACZENIE TERENU:**

- MNu teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- KDL teren drogi (ulicy) publicznej, klasy lokalnej
- KDD teren drogi (ulicy) publicznej, klasy dojazdowej
- KDW teren drogi wewnętrznej

**WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDÓWA**



**SPORZĄDZAJĄCY: PREZYDENT MIASTA ŻYRARDÓWA**

WYKONAWCA: **MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Mireckiego 56**  
Dyrektor Zespołu: mgr inż. arch. Małgorzata Walczak

AUTORZY: mgr inż. arch. Małgorzata Walczak upr.urb. N1478/08  
mgr inż. Maria Rogowska upr.urb. N1960  
techn. bud. Andrzej Zawadzki

skala liniowa (1:1000)



MARZEC 2022r.



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: zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/7, 6620/6, 6620/13, 6620/3, zachodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6620/15, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/16, 6620/17, 6620/18, 6620/12, wschodnią granicą administracyjną miasta, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/12, 6620/9, 6620/8, 6620/7, do publicznego wglądu.**

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W/w projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 09.06.2021 r. do 29.06.2021 r., W terminie składania uwag tj. do 13.07.2021 r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu uwagę złożył P. Marek Bogucki.

**Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:**

**Uwaga P. Marka Boguckiego** kwestionowała przyjęte w projekcie planu przeznaczenie części działki ewidencyjnej o nr 6620/12 na cele dróg publicznych tj. pod ulicę Roszarniczą.

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Zaprojektowane poszerzenie drogi – ulicy Roszarniczej, przylegającej do ulicy Łąkowej, która to usytuowana jest na terenie gminy Radziejowice, zapewni właściwą obsługę komunikacyjną obszarów przyległych do w/w ulic.

Ponadto zaprojektowana ulica Roszarnicza, usytuowana w części działki ewidencyjnej o nr 6620/12, nawiązuje do ustalonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, drogi, która to stanowi przedłużenie ul. Roszarniczej do ul. Chmielnej.

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*

W zastępstwie Prezydenta Miasta  
Żyrardowa

*Adam Dymiesz*  
Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr .....

Rady Miasta Żyrardowa

z dnia .....

**Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/7, 6620/6, 6620/13, 6620/3, zachodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6620/15, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/16, 6620/17, 6620/18, 6620/12, wschodnią granicą administracyjną miasta, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/12, 6620/9, 6620/8, 6620/7, 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.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*

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).

W zastępstwie Prezydenta Miasta  
Żyrardowa  
*Adam Łoniewski*  
Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*



## UZASADNIENIE

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/7, 6620/6, 6620/13, 6620/3, zachodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6620/15, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/16, 6620/17, 6620/18, 6620/12, wschodnią granicą administracyjną miasta, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/12, 6620/9, 6620/8, 6620/7.**

Na podstawie uchwały Nr VIII/77/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/7, 6620/6, 6620/13, 6620/3, zachodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6620/15, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/16, 6620/17, 6620/18, 6620/12, wschodnią granicą administracyjną miasta, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/12, 6620/9, 6620/8, 6620/7, 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.

Obszar projektu planu obecnie posiada plan miejscowy obejmujący znacznie większy obszar – uchwała Nr XXXVIII/257/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 stycznia 2017 roku. Ponieważ właściciel nieruchomości objętych granicami niniejszego planu wnioskował o inne rozwiązania przestrzenne w zakresie zagospodarowania jego nieruchomości, zaistniała potrzeba zmiany planu w tym zakresie.

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 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. W terminie 21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia można było składać wnioski i uwagi do planu. 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 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 i usługowa z dopuszczeniem produkcyjnej – symbol w studium MNU.

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.in. 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: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o symbolu literowym przeznaczenia MNu; teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalnej o symbolu literowym przeznaczenia KDL; teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej o symbolu literowym przeznaczenia KDD; teren drogi wewnętrznej o symbolu literowym przeznaczenia KDW.

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, w związku z czym 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, dlatego nie podporządkowano ustaleń planu tym wymogom. Zgodnie z wymienionymi opracowaniami w granicach planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej ani krajobrazy kulturowe, w związku z tym projekt planu nie odnosi się do tej problematyki.

Aktualnie brak określonych krajobrazów priorytetowych w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Projekt planu przeznacza fragment gruntów prywatnych na cel publiczny obejmujący rozbudowę istniejącej ulicy do parametrów drogi klasy lokalnej.

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 w tym zaopatrzenia w wodę, zapewniając na tym etapie zagospodarowywania przestrzeni, 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 (takie jak: 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.

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 istniejącego i projektowanego (planem obowiązującym dla terenów sąsiednich) układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu. Projektowana rozbudowa istniejącego układu sieci wodociągowej będzie docelowo wystarczająca dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, ponadto dopuszczone są indywidualne rozwiązania w tym zakresie do czasu rozbudowy sieci wodociągowej.

Teren objęty granicami projektu planu położony jest w południowej części miasta w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej ustalonej planem obecnie obowiązującym. Projektowana w obszarze projektu planu struktura funkcjonalno-przestrzenna jest akceptacją ustaleń planu obecnie obowiązującego, który kompleksowo rozwiązuje zagadnienie zapewnienia ładu przestrzennego i zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego w zakresie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni.

Projekt planu obejmuje niewielki fragment struktury funkcjonalno-przestrzennej południowej części miasta, ustalonej planem obowiązującym. Celem zmiany fragmentu tej struktury jest modyfikacja układu komunikacyjnego obsługującego część nieruchomości. Właściciel przedmiotowych nieruchomości wnioskował o zastąpienie drogi /ulicy/ publicznej o szerokości 12,0 m drogą wewnętrzną o szerokości 6,0 m, tak więc ustalenia planu nie wpływają na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Droga wewnętrzna obsługuje kilka działek budowlanych, dlatego jej parametry jak i ewentualnie jednolita nawierzchnia bez wydzielania chodników zapewniają ruch pieszego jak i jego bezpieczeństwo. Ulica Roszarnicza nie jest objęta granicami planu ale jest nią poszerzana, co zapewnia na tej ulicy ruch pieszego i jego bezpieczeństwo oraz dopuszczona jest realizacja ścieżki rowerowej, dla wyodrębnionego ruchu rowerowego. W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych) projekt planu ustala wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową

dla funkcji zgodnie z przeznaczeniem. Skala obszaru projektu planu nie kwalifikuje go do rozwiązywania problematyki publicznego transportu zbiorowego, umożliwiającego mieszkańcom wykorzystanie jako podstawowego środka transportu.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w zakresie: wysokości budynków i innych obiektów budowlanych, parametrów dachów, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasady sytuowania budynków (określone nieprzekraczalną linią zabudowy), adekwatnie do ustaleń planu obecnie obowiązującego, w tym obejmującego bezpośrednio sąsiedztwo projektu planu. 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.

Określono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenu o symbolu literowym przeznaczenia MNu w wysokości 30%; dla pozostałych terenów w wysokości 0% - ponieważ stanowią one lub będą stanowić własność gminy.

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 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.

W związku z uzyskaniem niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 09.06.2021 r. do 29.06.2021 r. W dniu 23.06.2021 r. przewidziano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi i wnioski mogły być składane w nieprzekraczalnym terminie do 13.07.2021 r. W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i w terminie składania uwag wpłynęła uwaga P. Marka Boguckiego. Uwaga kwestionowała przyjęte

w projekcie planu przeznaczenie części działki ewidencyjnej o nr 6620/12 na cele dróg publicznych tj. pod ulicę Roszarniczą. Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił uwagi w projekcie miejscowego planu, ze względu na niezbędną właściwą obsługę komunikacyjną obszarów przyległych do ul. Roszarniczej i ul. Łąkowej. Wniesiona uwaga kwestionowała również przeznaczenie działki ewidencyjnej o nr 6620/14 pod ul. Zieloną, co nie zostało uwzględnione przez Prezydenta Miasta Żyrardowa, ponieważ działka nie jest objęta projektem przedmiotowego planu miejscowego.

Postępowanie związane z procedurą zawiadomienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, (możliwość składania wniosków i uwag itp.), niniejsze szczegółowe uzasadnienie poddane procedurze 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 oraz rozbudową drogi /ulicy/ publicznej – ul. Roszarniczej i rozbudową drogi /ulicy/ publicznej – ul. Zielonej o tzw. trójkąt widoczności.

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*

W zastępstwie Prezydenta Miasta  
Żyrardowa

*Adam Lesiński*  
Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa