

**UCHWAŁA Nr ...../...../23**  
**RADY MIASTA ŻYRARDOWA**  
**z dnia ..... 2023 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, Dz. U. z 2023 r. poz. 553), w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/331/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ulicą Mikołaja Kopernika, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6528, ulicą Joachima Lelewela, ulicą Zieloną, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6572/6, 6673/8, 6672/6, 6670/1, 6660/1, 6661/15, 6661/11, 6662/14, częścią działek ewidencyjnych o nr: 6663, 6664, 6665, fragmentem wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 6665, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6673/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6572/4, wschodnią granicą ulicy Mikołaja Kopernika, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6570, 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.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: ulicą Mikołaja Kopernika, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6528, ulicą Joachima Lelewela, ulicą Zieloną, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6572/6, 6673/8, 6672/6, 6670/1, 6660/1, 6661/15, 6661/11, 6662/14, częścią działek ewidencyjnych o nr: 6663, 6664, 6665, fragmentem wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 6665, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6673/9,

południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6572/4, wschodnią granicą ulicy Mikołaja Kopernika, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6570, zwany dalej planem.

## § 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: ulicą Mikołaja Kopernika, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6528, ulicą Joachima Lelewela, ulicą Zieloną, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6572/6, 6673/8, 6672/6, 6670/1, 6660/1, 6661/15, 6661/11, 6662/14, częścią działek ewidencyjnych o nr: 6663, 6664, 6665, fragmentem wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 6665, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6673/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6572/4, wschodnią granicą ulicy Mikołaja Kopernika, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6570, w skali 1:1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

## § 3.

Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym przeznaczenia lub numerem i symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) odległości elementów zagospodarowania planu zwymiarowane w metrach na rysunku planu;
- 6) zasięg oddziaływania i oś linii elektroenergetycznej 110kV;
- 7) istniejący rów do likwidacji

#### § 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - 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) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w uchwale i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 5) miejsca do parkowania samochodów - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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;
- 7) działce budowlanej - należy przez to rozumieć definicję według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 5.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, symbol literowy przeznaczenia MNU - to teren realizacji nowych budynków dla funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej, usługowo-mieszkaniowej (rozumianej jako łączenie w budynkach funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej o proporcji powierzchni użytkowej danej funkcji stosownie do potrzeb), wraz z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: obiektami budowlanymi i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi,

technicznymi, gospodarczymi, obiektami małej architektury, garażami, wiatami, miejscami do parkowania samochodów, dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacją infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, natomiast 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, obiekty budowlane oraz urządzenia i instalacje, służące kremacji (spopielaniu) zwłok, zakłady/warsztaty ślusarskie (obróbki metali);

- 2) teren zieleni urządzonej, symbol literowy przeznaczenia ZP - to teren zorganizowanej szaty roślinnej o charakterze parku, skweru, z możliwą realizacją ścieżek (pieszych, pieszko-rowerowych), obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej;
  - 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, symbol literowy przeznaczenia WS - to teren istniejących wód płynących w rowach z możliwością realizacji infrastruktury technicznej oraz realizacji w obrębie rowów przepustów;
  - 4) teren dróg publicznych klasy lokalnej, symbol literowy przeznaczenia KDL – to teren, dla którego ustala się zachowanie lub budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
  - 5) teren dróg publicznych klasy dojazdowej, symbol literowy przeznaczenia KDD – to teren, dla którego ustala się zachowanie lub budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie i numer terenów lub tylko przeznaczenie terenu, określa rysunek planu.
  3. Położenie linii rozgraniczających, linii zabudowy, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt na rysunku planu w oparciu o jego skalę.
  4. Granica obszaru objętego planem pokrywa się z liniami rozgraniczającymi, do których przylega – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

## § 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasadę realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę elementów

środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem wynikającym z prowadzonej działalności gospodarczej (usługowej) czy zagospodarowania;

- 2) ustala się, iż prowadzona działalność gospodarcza (usługowa), czy zagospodarowanie nie powinny na granicy działki budowlanej, lokalu, do których prowadzący działalność, właściciel posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji na działkach budowlanych, lokalach sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dróg /ulic/ publicznych;
- 3) 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 terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 5) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakaz prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami z wyłączeniem wytwarzania i wstępnego magazynowania u wytwórcy odpadów;
- 6) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu mikroinstalacji (z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biopłynów oraz energii wiatrowej), zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7.

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

4. W obszarze planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych i wobec tego nie określa się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### § 8.

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

#### § 9.

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:

1. Ustalenia ogólne:
  - 1) usytuowanie budynków względem dróg /ulic/ publicznych i rowów 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 i inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) do 10,0 m;
  - 4) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
  - 5) na działce budowlanej w terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MNU obowiązuje zakaz budowy samodzielnych garaży na więcej niż 2 stanowiska dla samochodów, nie wlicza się garażu w budynku mieszkalnym;
  - 6) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji parkingów do parkowania samochodów osobowych i ciężarowych;
  - 7) dopuszcza się w budynkach kondygnacje podziemne;
  - 8) ustala się obowiązek dostosowania obiektów oraz urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - 1) teren oznaczony jako KDL:

- a) przeznaczenie – teren dróg publicznych klasy lokalnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - część istniejącej i część projektowanej drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 16,0 m, z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - szerokość jezdni wg parametrów drogi lokalnej,
  - teren znajduje się w granicach zasięgu oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 11 pkt 8 lit.b);

2) teren oznaczony jako 1 KDD:

- a) przeznaczenie – teren dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - projektowana droga o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,
  - teren znajduje się w granicach zasięgu oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 11 pkt 8 lit.b);

3) teren oznaczony jako 2 KDD, 3 KDD:

- a) przeznaczenie – teren dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - projektowana droga o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,
  - ustala się obowiązek budowy rowu odwadniającego, stanowiącego przełożenie istniejącego rowu przewidzianego do likwidacji w terenie o symbolu 2 KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi; po wybudowaniu kanalizacji deszczowej dopuszcza się likwidację rowów, natomiast jeżeli kanalizacja deszczowa będzie budowana razem z drogą (ulicą) nie wprowadza się wymogu budowy rowu,
  - teren o symbolu przeznaczenia 2 KDD znajduje się w granicach zasięgu oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 11 pkt 8 lit. b);



4) tereny oznaczone jako 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU:

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków nie przekraczająca 10,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,01, maksymalna 1,2,
- usługi mogą być realizowane w ramach budynków mieszkalnych lub jako samodzielne obiekty,
- dopuszcza się budynki i działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej,
- dla działek o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej usługi w budynku o powierzchni sprzedaży do 100,0 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej usługi w budynku o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m<sup>2</sup>,
- tereny o symbolu przeznaczenia 1 MNU, 3 MNU znajdują się w granicach zasięgu oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 11 pkt 8 lit. b);

5) teren oznaczony jako ZP:

a) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,01, maksymalna 0,1,
- powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość obiektów małej architektury nie przekraczająca 3,0 m,
- ustala się zagospodarowanie zielenią niską,
- teren znajduje się w granicach zasięgu oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 11 pkt 8 lit.b);

6) teren oznaczony jako WS:

a) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych,



b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej,
- realizacja urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 10.**

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 800,0 m<sup>2</sup>, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się działki o powierzchni minimum 3,0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 8,0 m, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej minimum 5,0 m, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

### **§ 11.**

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenów i działek budowlanych przez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem, drogi /ulice/ publiczne przylegające nie objęte niniejszym planem, drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem o szerokości min. 8,0 m, spełniające wymogi przepisów pożarowych lub dostęp działek budowlanych do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów, z zastrzeżeniem § 9 ust.1 pkt 6:
  - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej minimum 1 miejsce na dom mieszkalny w tym w garażach,
  - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja w tym w garażach, realizacja miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów w obrębie dróg publicznych oraz w granicach „strefy ruchu” lub „strefy zamieszkania” utworzonych na podstawie

przepisów odrębnych – wg minimalnego wskaźnika zawartego w przepisach odrębnych;

- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem, drogi /ulice/ publiczne przylegające do obszaru planu i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i powiązane są z miejskim systemem komunikacyjnym i miejskim systemem uzbrojenia terenu;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ publicznych, dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych na postój pojazdów przy zapewnieniu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dróg rowerowych (ścieżek rowerowych), przystanków komunikacji publicznej zbiorowej, zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
  - a) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, remontu, rozbudowy, przełożenia, ewentualnej rozbiórki oraz ustala się budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - c) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, zachowania odległości i warunków bezpieczeństwa oraz zdrowia ludzi, ustalonych przepisami odrębnymi, niezależnie od pozostałych ustaleń planu;
- 6) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40 mm zasilanej z istniejącego systemu miejskiego, a projektowane sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się, że ścieki komunalne, bytowe i przemysłowe nie wymagające zgodnie z przepisami odrębnymi oczyszczenia będą odprowadzane do istniejącej

- i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o miejską oczyszczalnię ścieków,
- b) ścieki przemysłowe wymagające zgodnie z przepisami odrębnymi oczyszczenia, przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm opartej o miejski system kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi nie wymagających oczyszczenia do gruntu, przy ochronie sąsiednich terenów, działek budowlanych przed zalaniem,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi wymagających oczyszczenia do gruntu, przy ochronie sąsiednich terenów, działek budowlanych przed zalaniem, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich w urządzeniach podczyszczających znajdujących się w granicach działek do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia włączonych do istniejącego systemu elektroenergetycznego oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4) przy zapewnieniu dostępu do drogi /ulicy/ publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością, w sytuacji zapotrzebowania, wydzielenia działki budowlanej oraz dopuszcza się na ten cel instalacje o których mowa w § 6 pkt 6,
  - b) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 35,0 m (po 17,5 m od osi linii) ustala się, że realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 17,5 m od osi linii wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych przepisami odrębnymi;
- 9) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) i realizację inwestycji

- z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 32 mm z włączeniem do miejskiego systemu sieci gazowej lub z innych źródeł;
- 11) zaopatrzenie w energię ciepłą – dopuszcza się indywidualne lub grupowe źródła ciepła, przy zachowaniu obowiązujących przepisów oraz dopuszcza się na ten cel instalacje o których mowa w § 6 pkt 6;
- 12) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 12.

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

#### § 13.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla działek o nr ew. 6663, 6664 w wysokości 30%, dla pozostałych działek w wysokości 0%.

#### § 14.

Traci moc uchwała Nr XI/96/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

#### § 15.

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



DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki  
*Tomasz Aleksandrowicz*



Prezydent Miasta Żyrardowa  
*Lucjan Krzysztof Chrzanowski*





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDÓWA, OBEJMUJĄCY OBSZAR OGRANICZONY:**

ULICĄ MIKOŁAJA KOPERNIKA, PÓŁNOCNĄ GRANICĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 6528, ULICĄ JOACHIMA LELEWELA, ULICĄ ZIELONĄ, PÓŁNOCNYMI GRANICAMI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NR: 6572/6, 6673/8, 6672/6, 6670/1, 6660/1, 6661/15, 6661/11, 6662/14, CZĘŚCIĄ DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NR: 6663, 6664, 6665, FRAGMENTEM WSCHODNIEJ GRANICY DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 6665, FRAGMENTEM DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 6673/9, POŁUDNIOWĄ GRANICĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 6572/4, WSCHODNIĄ GRANICĄ ULICY MIKOŁAJA KOPERNIKA, FRAGMENTEM DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 6570

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr ..... Rady Miasta Żyrardowa z dnia .....

skala 1:1000



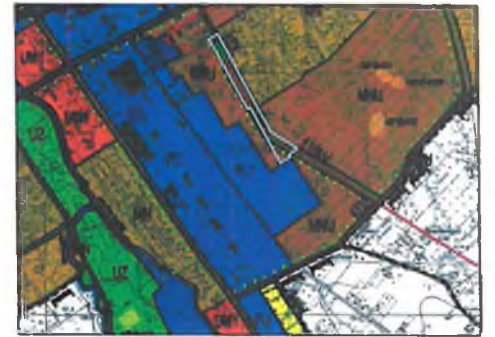
**OZNACZENIA:**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- odległości elementów zagospodarowania planu zwymerowane w metrach
- zasięg oddziaływania i oś linii elektroenergetycznej 110kV
- istniejący rów do likwidacji

**PRZEZNACZENIE TERENU:**

- MNU** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- ZP** teren zieleni urządzonej
- WS** teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDL** teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD** teren dróg publicznych klasy dojazdowej

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



granica obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego

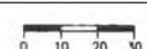
<b>OZNACZENIA:</b> SYMBOLIZACJA FUNKCYJNO-PRZESTRZENNA	<b>SYMBOLIZACJA KIERUNKÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:</b> - ściek (kółki) - kanalizacja - ściek (kółki) - deszczowa - kanał (kółki) - wodociągowy - kanał (kółki) - wodociągowy (z dopływem z innych miejscowości) - kanał (kółki) - wodociągowy (z dopływem z innych miejscowości) - kanał (kółki) - wodociągowy (z dopływem z innych miejscowości)	<b>POLITYKA PRZESTRZENNA:</b> - obszar ochrony krajobrazowej (obszar o szczególnym znaczeniu krajobrazowym) - obszar ochrony krajobrazowej (obszar o szczególnym znaczeniu krajobrazowym) - obszar ochrony krajobrazowej (obszar o szczególnym znaczeniu krajobrazowym)
--	--	--

**SPORZĄDZAJĄCY: PREZYDENT MIASTA ŻYRARDÓWA**

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

AUTORZY: mgr inż. arch. Małgorzata Walczak, mgr inż. Dorota Przybylska

skala liniowa (1:1000)



MAJ 2023 r.

Przydział: Prezydent Miasta Żyrardów  
Lucjan Kozłowski  
Tomasz Aleksandrowicz



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: ulicą Mikołaja Kopernika, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6528, ulicą Joachima Lelewela, ulicą Zieloną, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6572/6, 6673/8, 6672/6, 6670/1, 6660/1, 6661/15, 6661/11, 6662/14, częścią działek ewidencyjnych o nr: 6663, 6664, 6665, fragmentem wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 6665, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6673/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6572/4, wschodnią granicą ulicy Mikołaja Kopernika, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6570, 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 okresie wyłożenia do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, w dniach od 01.03.2023 r. do 22.03.2023 r., jak również w terminie składania uwag tj. do 05.04.2023 r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu - nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego

Tomasz Aleksandrowicz

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr .....

Rady Miasta Żyrardowa

z dnia .....

**Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: ulicą Mikołaja Kopernika, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6528, ulicą Joachima Lelewela, ulicą Zieloną, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6572/6, 6673/8, 6672/6, 6670/1, 6660/1, 6661/15, 6661/11, 6662/14, częścią działek ewidencyjnych o nr: 6663, 6664, 6665, fragmentem wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 6665, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6673/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6572/4, wschodnią granicą ulicy Mikołaja Kopernika, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6570, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów oraz zasady ich finansowania.**

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

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

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

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Tomasz Aleksandrowicz*

Prezydent Miasta Żyrardowa

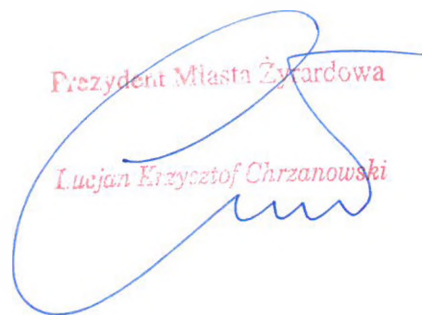
*Lucjan Krzysztof Chrzanowski*




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 z późn. zm.).

Prezydent Miasta Żyrardowa  
Lucjan Krzysztof Chrzanowski



DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki



*Tomasz Aleksandrowicz*

## UZASADNIENIE

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ulicą Mikołaja Kopernika, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6528, ulicą Joachima Lelewela, ulicą Zieloną, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6572/6, 6673/8, 6672/6, 6670/1, 6660/1, 6661/15, 6661/11, 6662/14, częścią działek ewidencyjnych o nr: 6663, 6664, 6665, fragmentem wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 6665, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6673/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6572/4, wschodnią granicą ulicy Mikołaja Kopernika, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6570.**

Na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/331/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ulicą Mikołaja Kopernika, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6528, ulicą Joachima Lelewela, ulicą Zieloną, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6572/6, 6673/8, 6672/6, 6670/1, 6660/1, 6661/15, 6661/11, 6662/14, częścią działek ewidencyjnych o nr: 6663, 6664, 6665, fragmentem wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 6665, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6673/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6572/4, wschodnią granicą ulicy Mikołaja Kopernika, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6570, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z w.w. uchwałą. Cel opracowania miejscowego planu zawarty był w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Na tym etapie określony został zakres prac planistycznych oraz dokonano analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium.

Fragment obszaru planu posiada obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XI/96/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 sierpnia 2003 roku.

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

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

Po podjęciu przez Radę Miasta Żyrardowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia omawianego planu, Prezydent Miasta Żyrardowa zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił w prasie lokalnej z dnia 25.05.2021 roku, w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa i na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Żyrardowa obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz o sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko planu. W terminie do 21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia można było składać wnioski i uwagi. Dokumentacja planu udostępniona była do wglądu publicznego w Urzędzie Miasta Żyrardowa w trybie art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W wyżej wymienionym trybie i okresie nie wniesiono żadnych uwag i wniosków.

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

Głównym celem podjęcia uchwały była zmiana szerokości w liniach rozgraniczających ulicy Królewskiej i ulicy Joachima Lelewela oraz zmiana przeznaczenia odzyskanych działek na funkcję mieszkalną jednorodziną i usługową oraz zieleni urządzonej. Rozszerzenie obowiązującego przeznaczenia o funkcję mieszkaniową i usługową wpłynie na poszerzenie oferty mieszkaniowej i usługowej w mieście oraz przyspieszy procesy inwestycyjne na tym obszarze. Ponadto, w sąsiedztwie obszaru znajdują się budynki mieszkalne oraz usługowe - ustalenia zawarte w planie stanowią kontynuację funkcji i nawiązują do otoczenia, zapewniając ład przestrzenny. Prezydent ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z powyższym (w tym m. in. zapisami studium, wnioskami instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, uwarunkowaniami przyrodniczymi, kulturowymi, zabytkowymi, społecznymi, ekonomicznymi), a przede wszystkim ze względu na istniejące użytkowanie

i zagospodarowanie terenów w obszarze projektu planu wyznaczono tereny o przeznaczeniu: symbol MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; symbol ZP - teren zieleni urządzonej; symbol WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; symbol KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej; symbol KDL - teren dróg publicznych klasy lokalnej.

Określono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla działek o nr 6663, 6664 w wysokości 30%; dla pozostałych terenów w wysokości 0% - ponieważ stanowią one własność gminy.

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

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

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

Projekt planu dla ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wprowadził zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy dróg (ulic) publicznych, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej).

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

Sporządzona równocześnie prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko, akceptuje rozwiązania projektu planu w tym zakresie. Dokument precyzuje uwagi i alternatywne rozwiązania, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

Podjęcie uchwały miało na celu zmniejszenie parametrów istniejących dróg – ulicy Królewskiej i Joachima Lelewela, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr XI/96/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 sierpnia 2003 roku. Szerokość w liniach rozgraniczających ulicy Królewskiej zmniejszono z 35,0 m do 16,0 m; ulicy Joachima Lelewela z 30,0 m i 40,0 m do 16,0 m. W wyniku zwężenia dróg odzyskano działki budowlane, które przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz działki, które przeznaczono pod teren zieleni urządzonej. Drogę o symbolu 3KDD zaprojektowano tak, aby stanowiła jeden ciąg z istniejącą drogą poza obszarem planu, w celu zapewnienia bezpieczeństwa i uporządkowania siatki ulic. Drogę o symbolu 2KDD zaprojektowano w celu uzyskania najkorzystniejszej siatki ulic oraz układu działek. Wydzielono również rów odwadniający, stanowiący teren o symbolu WS. W środku terenu o symbolu 2KDD znajduje się rów, który został przeznaczony do likwidacji. Plan ustala obowiązek budowy nowego rowu odwadniającego w terenie o symbolu 2KDD, poza zewnętrzną krawędzią jezdni. Na obszarze planu znajduje się także oś linii elektroenergetycznej 110kV, od której określono zasięg oddziaływania na 17,5 m. Część zasięgu znajduje się w obszarze planu, a fragmentami poza niego wychodzi. Niektóre nieprzekraczalne linie zabudowy określono w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej, jednak ustalenia planu precyzują, że sytuowanie obiektów budowlanych

między linią zabudowy a granicą zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej jest możliwa, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii elektroenergetycznej (zgodnie z przepisami odrębnymi).

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

Teren objęty granicami projektu planu położony jest w południowej części miasta, gdzie stykają się tereny wolne od zabudowy, porośnięte roślinnością i tereny zurbanizowane: o funkcji przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowana w obszarze planu struktura funkcjonalno-przestrzenna w znacznej mierze jest akceptacją istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, nowe realizacje wbudowują się w istniejącą w obszarze i otoczeniu strukturę funkcjonalno - przestrzenną zapewniając tym samym ład przestrzenny i zabezpieczenie potrzeb interesu publicznego w zakresie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni.

Rozwiązania projektu planu ze względu na istniejące zagospodarowanie terenów, w tym istniejący i rozwinięty układ komunikacyjny oraz charakter i skalę projektowanych nowych realizacji nie wpłyną na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Plan dopuszcza realizację dróg rowerowych (ścieżek rowerowych) w granicach terenów dróg /ulic/ publicznych. Parametry dróg /ulic/ publicznych są korzystne dla zapewnienia ruchu pieszego i rowerowego. W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych) projekt planu ustala wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do danej funkcji. 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 wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: wysokości budynków i innych obiektów budowlanych, parametrów dachów (adekwatnie do istniejącej zabudowy w otoczeniu), maksymalnego i minimalnego wskaźnika zabudowy danego terenu, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz ustala zasady sytuowania nowych budynków w stosunku do ulic określone nieprzekraczalną linią zabudowy. Zarówno



przeznaczenie terenów jak i wymienione warunki i zasady ich zagospodarowania są wystarczające dla zapewnienia wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury, w zakresie kształtowania czytelnego układu urbanistycznego nawiązującego do otoczenia, oraz przyszłych rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych, wpływając tym samym na kształtowanie krajobrazu tej części miasta, w tym walory architektoniczne i krajobrazowe. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń studium, a założeniem studium przy określaniu polityki przestrzennej w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej było zachowanie ukształtowanych struktur przestrzennych i uzupełnianie ich jednorodnymi bądź nie konfliktogennymi funkcjami, celem zachowania ładu przestrzennego. Ustalenia planu przestrzennego przyjmując tę politykę już z zasady przejmują ład przestrzenny.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w wersji omówionej poddany jest procedurze uzgadniania i opiniowania zgodnie z przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami art. 53 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Postępowanie związane z procedurą zawiadomienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, (możliwość składania wniosków i uwag itp.), niniejsze szczegółowe uzasadnienie poddane procedurze opiniowania i 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.

Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w okresie od 01.03.2023r. do 22.03.2023 r. W dniu 09.03.2023r. przewidziana była dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi i wnioski do projektu planu można było składać w terminie do 05.04.2023r. W okresie wyłożenia nie zgłoszono uwag.



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

Prezydent Miasta Żyrardowa w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonał w 2014 roku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Żyrardowa, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawił Radzie Miasta Żyrardowa. Rada Miasta Żyrardowa Uchwałą Nr LII/374/14 z dnia 30 października 2014 roku uznała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa oraz plany miejscowe obowiązujące dla obszaru miasta Żyrardowa, za aktualne pod względem wymogów przepisów prawa.

Wyniki analiz stanowiące załącznik do w.w. uchwały nie stanowiły o potrzebie sporządzenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, argumentując tym, że obecnie (czyli w okresie przeprowadzania analizy) plany obowiązujące nie wymagają zmiany podyktowanej względami prawnymi, w trakcie opracowania jest szereg planów miejscowych, których potrzeba sporządzenia wynikała z bieżących potrzeb mieszkańców, natomiast dla terenów, które nie posiadają planów miejscowych, plany te będą sporządzane sukcesywnie w zależności od priorytetów podyktowanych wnioskami, planami rozwoju lokalnego, budżetem miasta i zamierzeniami inwestycyjnymi w tym sprzyjającymi osiągnięciu strategicznych celów miasta, co dotyczy także planów obowiązujących, które mogą ulegać zmianie stosownie do potrzeb inwestycyjnych.

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

Ustalenia planu są skonstruowane w sposób użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu i nie ograniczają możliwości szczegółowych i szczególnych rozwiązań w zakresie minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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 realizacją (rozbudową) dróg (ulic) publicznych.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego

~~Planistyki~~

*Tomasz Aleksandrowicz*