

**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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/334/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8273/3, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8274/1, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8114/11, 8222, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8328, fragmentem i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2727/2, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 8221/3, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8220/3, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, częścią zachodniej i północnej oraz wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8241, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8240/7, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr 8221/7, 8114/10, 8273/1, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8272/12, stwierdzając że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 r. o uchwaleniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, uchwala się, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8273/3, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8274/1, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8114/11, 8222, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8328, fragmentem i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2727/2, północną granicą działki ewidencyjnej

o nr 8221/3, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8220/3, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, częścią zachodniej i północnej oraz wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8241, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8240/7, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr 8221/7, 8114/10, 8273/1, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8272/12, zwany dalej planem.

## § 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8273/3, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8274/1, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8114/11, 8222, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8328, fragmentem i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2727/2, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 8221/3, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8220/3, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, częścią zachodniej i północnej oraz wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8241, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8240/7, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr 8221/7, 8114/10, 8273/1, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8272/12, 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 linii elektroenergetycznej 15kV.

#### § 4.

Ilekoć 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, natomiast poza tę linię mogą wykaczać: schody zewnętrzne, okapy, rynny, podjazdy dla niepełnosprawnych, ocieplenie budynków, balkony, słupy podtrzymujące zadaszenie

schodów zewnętrznych czy zadaszenia wejść, urządzenia technologiczne, niezbędne dla funkcjonowania danego budynku, przy spełnieniu przepisów odrębnych;

- 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 z dopuszczeniem usług, symbol literowy przeznaczenia MNu – to teren możliwego zachowania istniejących, realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo-mieszkaniowej (rozumianej jako łączenie w budynkach funkcji mieszkaniowej i usługowej o proporcji powierzchni użytkowej danej funkcji stosownie do potrzeb) wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania samochodów, dojściami, dojazdami, obiektami małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacją infrastruktury technicznej w tym sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu oraz obiektów i urządzeń rekreacyjnych z możliwą lokalizacją na odrębnej działce budowlanej, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się: usługi związane z obsługą samochodów (jak warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne dla samochodów, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne, myjnie samochodowe, stacje demontażu pojazdów), stolarnie, obiekty budowlane oraz urządzenia i instalacje, służące kremacji (spopieleniu) zwłok, zakłady/warsztaty ślusarskie (obróbki metali);
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, symbol literowy przeznaczenia MNU - to teren możliwego zachowania istniejących, realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i funkcji usługowo-mieszkaniowej (rozumianej jako łączenie w budynkach funkcji mieszkaniowej i usługowej o proporcji powierzchni użytkowej danej funkcji stosownie do potrzeb) wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania samochodów, dojściami, dojazdami, obiektami małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacji infrastruktury technicznej w tym sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu

i obiektów i urządzeń rekreacyjnych z możliwą lokalizacją na odrębnej działce budowlanej, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się: bazy transportowe, usługi związane z obsługą samochodów (jak warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne dla samochodów, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne, myjnie samochodowe, stacje demontażu pojazdów), stolarnie, stacje paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz, obiekty budowlane oraz urządzenia i instalacje, służące kremacji (spopieleniu) zwłok, zakłady/warsztaty ślusarskie (obróbki metali);

- 3) teren dróg publicznych klasy lokalnej, symbol literowy przeznaczenia KDL – to teren, dla którego ustala się zachowanie i budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
  - 4) 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.
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) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia MNu, 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 terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia 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) istniejące budynki mogą podlegać nadbudowie do wysokości ustalonej planem, rozbudowie, odbudowie, przebudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, przy czym istniejące budynki wyższe niż wysokość ustalona planem mogą podlegać wymienionym działaniom poza możliwością nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki;
- 6) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 7) na działce budowlanej w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNu, MNU obowiązuje zakaz budowy samodzielnych garaży na więcej niż 2 stanowiska dla samochodów, nie wlicza się garażu w budynku mieszkalnym;
- 8) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji parkingów do parkowania samochodów ciężarowych i miejsc do parkowania samochodów ciężarowych;
- 9) dopuszcza się w budynkach kondygnacje podziemne;
- 10) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100,0 m<sup>2</sup>;

11) 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 1 KDL:

a) przeznaczenie – teren dróg publicznych klasy lokalnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejąca droga o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 11,4 m do 11,7 m wg rysunku planu,
- szerokość jezdni wg parametrów drogi lokalnej,
- teren stanowi część istniejącej drogi (nie objętej granicami planu);

2) tereny oznaczone jako 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL:

a) przeznaczenie – teren dróg publicznych klasy lokalnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających 16,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów drogi lokalnej;

3) teren oznaczony jako 5 KDL:

a) przeznaczenie – teren dróg publicznych klasy lokalnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- szerokość zmienna w liniach rozgraniczających od 16,0 m do 19,8 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów drogi lokalnej,
- ustala się obowiązek skanalizowania istniejącego odcinka rowu,
- teren znajduje się w granicach zasięgu oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 11 pkt 8 lit. b);

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

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

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca w kalenicy 10,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 40% pow. ogólnej działki,
- intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:  
minimalna 0,01, maksymalna 1,2,
- usługi mogą być realizowane w ramach budynków mieszkalnych,
- teren 1MNu znajduje się w granicach zasięgu oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 11 pkt 8 lit. b);

5) teren oznaczony jako MNU:

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- teren stanowi część istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (nie objętej granicami planu),
- budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowo-mieszkalne o wysokości do 10,0 m, usługowe o wysokości do 9,0 m,
- usługi mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z przepisami odrębnymi) w budynkach usługowo - mieszkalnych o udziale funkcji mieszkaniowej maksimum 50% w powierzchni użytkowej budynku lub jako odrębne budynki,
- nie dopuszcza się powstawania działek budowlanych tylko o funkcji usługowej, przy zachowaniu istniejących działek usługowych na dzień przyjęcia planu,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,01, maksymalna 2,5,
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży tylko do 100,0 m<sup>2</sup> w budynku,
- dachy nowych budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

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 300,0 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;
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów, z zastrzeżeniem § 9 ust.1 pkt 8:
  - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 60 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 nie wymagających zgodnie z przepisami odrębnymi oczyszczenia do gruntu, przy ochronie sąsiednich terenów, działek budowlanych przed zalaniem,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymagających zgodnie z przepisami odrębnymi 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 napięcia i średniego 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 15 kV o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii) ustala się, że realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 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 sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) istniejącą 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 – ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur stosownie do wymogów i potrzeb, opartej o ciepłownię miejską, dopuszcza się indywidualne lub grupowe źródła ciepła, przy zachowaniu obowiązujących przepisów oraz dopuszcza się na ten cel instalacje o których mowa w § 6 pkt 6;
- 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 terenów o symbolu literowym przeznaczenia MNu, w wysokości 30%, dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

## § 14.

Traci moc uchwała Nr L/390/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 26 października 2006 roku oraz uchwała Nr XLIV/394/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 października 2021 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

## § 15.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

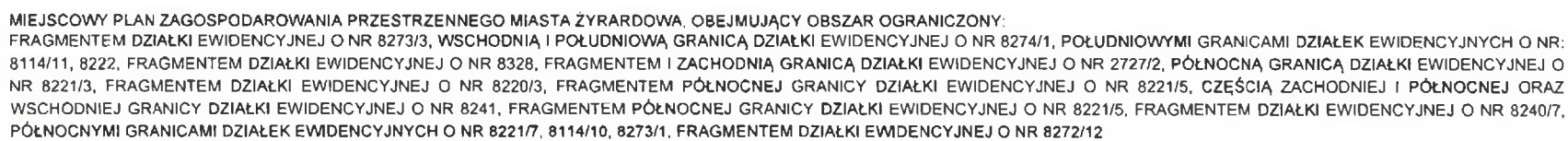
*Tomasz Aleksandrowicz*

Radca Prawny

*Anita Kozek-Kapuścińska*  
Anita Kozek-Kapuścińska

Prezydent Miasta Żyrardowa

*Lucjan Krzysztof Chrzanowski*  
Lucjan Krzysztof Chrzanowski



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

skala 1:1000

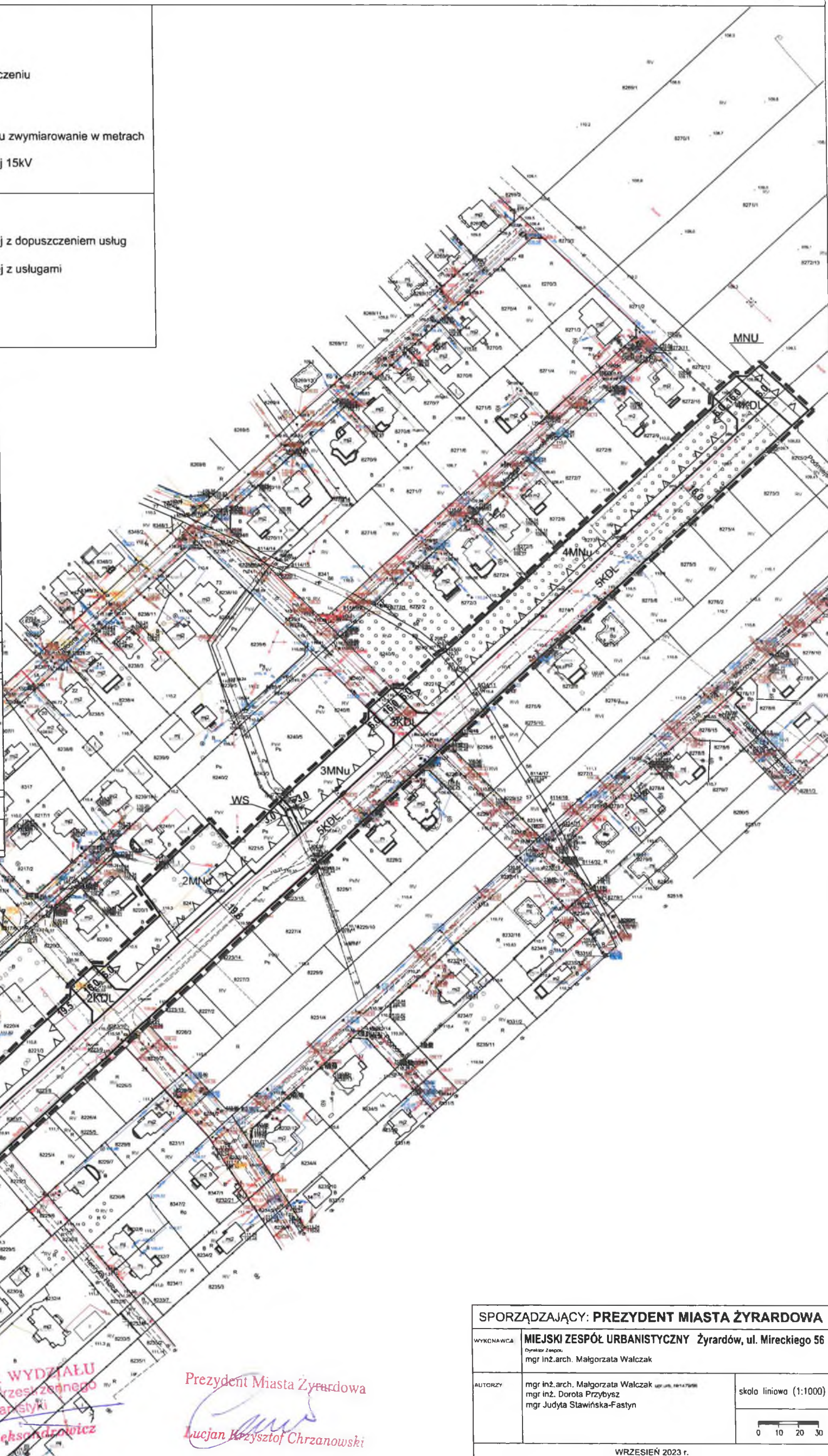


|                                                                                  |                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | granica obszaru objętego planem                                                           |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | nieprzekraczalne linie zabudowy                                                           |
|  | odległości elementów zagospodarowania planu zymiarowanie w metrach                        |
|  | zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV                                      |

|     |                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------|
| MNu | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług |
| MNU | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami            |
| WS  | teren wód powierzchniowych śródlądowych                           |
| KDL | teren dróg publicznych klasy lokalnej                             |

The map displays a geographical area with various land use zones. A large orange-colored area is labeled 'GMINA'. Other colored regions include green, blue, and red. A white line with an arrow points to a specific location within the orange area, likely indicating the wastewater treatment plant. The map also shows a network of roads and a river or canal.

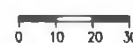
granica obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego

[illegible]

|           |                                                                                                                          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WYKONAWCA | <b>MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Mireckiego 56</b><br>Dyrektor Zespołu:<br>mgr inż.arch. Małgorzata Walczak |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|         |                                                                                              |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| AUTORZY | mgr inż. arch. Małgorzata Walczak<br>mgr inż. Dorota Przybysz<br>mgr Judyta Sławińska-Fastyn |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

skala liniowa (1:1000)



WRZESIEŃ 2023 r.

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: fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8273/3, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8274/1, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8114/11, 8222, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8328, fragmentem i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2727/2, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 8221/3, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8220/3, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, częścią zachodniej i północnej oraz wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8241, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8240/7, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr 8221/7, 8114/10, 8273/1, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8272/12, 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 31.05.2023 r. do 22.06.2023 r., jak również w terminie składania uwag tj. do 06.07.2023 r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu - nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.

Prezydent Miasta Żyrardowa  
*Lucjan Krzysztof Chrzaniowski*

TYTUŁ WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*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: fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8273/3, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8274/1, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8114/11, 8222, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8328, fragmentem i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2727/2, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 8221/3, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8220/3, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, częścią zachodniej i północnej oraz wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8241, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8240/7, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr 8221/7, 8114/10, 8273/1, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8272/12, 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, stanowić 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 Chrzastowski*

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 2023 r. poz. 977 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: fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8273/3, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8274/1, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8114/11, 8222, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8328, fragmentem i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2727/2, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 8221/3, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8220/3, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, częścią zachodniej i północnej oraz wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8241, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8240/7, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr 8221/7, 8114/10, 8273/1, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8272/12.**

Na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/334/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 kwietnia 2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8273/3, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8274/1, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8114/11, 8222, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8328, fragmentem i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2727/2, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 8221/3, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8220/3, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, częścią zachodniej i północnej oraz wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8241, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8240/7, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr 8221/7, 8114/10, 8273/1, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8272/12, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ww. 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 planu objęty jest obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr L/390/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 26 października 2006 roku oraz uchwałą Nr XLIV/394/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 października 2021 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 12.05.2021 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: drogi (ulice) – lokalne (symbol KDL); drogi (ulice) – zbiorcze (symbol KDZ); zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową (symbol MN1).

Głównym celem podjęcia uchwały była zmiana szerokości w liniach rozgraniczających ulicy Zacisznej oraz zmiana przeznaczenia odzyskanych działek na funkcję mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem usług. 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 z dopuszczeniem usług; symbol MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; symbol KDL - teren dróg publicznych klasy lokalnej; symbol WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Określono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu literowym przeznaczenia MNu i MNU 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. Opracowania ekofizjograficzne - podstawowe wykazuje, że w granicach planu nie występują: obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną w tym obszary natura 2000, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zasoby naturalne, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, grunty leśne, obiekty i obszary zabytkowe, w związku z tym ustalenia planu nie odnoszą się do tej problematyki.

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

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

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

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

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

Podjęcie uchwały miało na celu zmniejszenie parametrów istniejącej drogi – ulicy Zacisznej, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr L/390/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 26 października 2006 roku. Szerokość w liniach rozgraniczających przedmiotowej drogi zmniejszono z 32,0 m do parametrów z przedziału 16,0-19,8 m (wg rysunku planu). W wyniku zwężenia drogi odzyskano działki budowlane, które przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług. Drogi lokalne, prostopadłe do ulicy Zacisznej uległy wydłużeniu - o tyle, o ile zwężono przedmiotową drogę. Ponadto, zachowując zgodność ze studium dla ulicy Zacisznej przyjęto kierunek w zagospodarowaniu przestrzennym pod drogę klasy lokalnej. Dla fragmentu istniejącej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego przyjęto kierunek w zagospodarowaniu przestrzennym pod drogę klasy lokalnej, ze względu na zachowanie ciągłości w oznaczeniach tej drogi w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, sąsiadujących z opisanym fragmentem.

Ustalone planem przeznaczenie terenów, warunki zabudowy i zagospodarowania są konsensusem pomiędzy ewentualnym zachowaniem i ochroną istniejącego stanu

zagospodarowania, potrzebą ochrony środowiska szeroko pojętego a potrzebą zmiany wynikającej z oczekiwań właścicieli (inwestorów) i wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni wynikających z sąsiedztwa rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu.

Teren objęty granicami projektu planu położony jest we wschodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie wykształconych zwartych struktur przestrzennych miasta. Projektowana w obszarze planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (MNU i MNU) stanowi kontynuację wykształconego od północy i południa osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zapewniając ład przestrzenny.

Rozwiązania komunikacyjne obszaru planu nawiązują do dróg nie objętych planem, co będzie dotyczyło również infrastruktury technicznej. Przyjęty podział funkcjonalno-przestrzenny zapewnia rozwój przestrzenny wspomnianego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu istniejących struktur przyrodniczych takich jak rów. Obszar planu znajduje się w zasięgu potencjalnej obsługi istniejącej infrastruktury technicznej, poprzez jej rozbudowę, dlatego z punktu widzenia walorów ekonomicznych przestrzeni jest korzystny dla zagospodarowania funkcją mieszkaniową z usługową, co jest zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium. Istniejący w bezpośrednim sąsiedztwie układ sieci wodociągowej, w tym parametry sieci, są korzystne i wystarczające dla rozbudowy sieci celem zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, jak również dla potrzeb przeciwpożarowych.

Ustalone przeznaczenie w zakresie nowej zabudowy nie narusza interesu publicznego i prywatnego. Wprowadzone funkcje umożliwiają właścicielom nieruchomości realizację zamierzeń inwestycyjnych w granicach ustaleń planu i nie będą kolidować ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną terenów sąsiednich. Zaprojektowana sieć dróg publicznych /ulic/ zapewniająca obsługę każdej nieruchomości, powoduje nieznaczny wzrost transportochłonności struktur przestrzennych.

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

realizację w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ publicznych realizację przystanków komunikacji zbiorowej, co oznacza dopuszczalność transportu zbiorowego w obszarze planu.

Projekt planu ustala 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, czy rozbudowy istniejących budynków w stosunku do ulic określone nieprzekraczalną linią zabudowy, a także warunki dopuszczonych działań w stosunku do istniejących budynków. 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 31.05.2023 r. do 22.06.2023 r.. W dniu 14.06.2023 r. przewidziana była dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi i wnioski do projektu planu można było składać w terminie do 6.07.2023 r. 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 ww. 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 ww. uchwałą, która stanowi między innymi o aktualności studium, stanowiącego podstawę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu przedmiotowego planu.

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

Do projektu planu Prezydent Miasta Żyrardowa sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z prognozy wynika, że uchwalenie planu generuje obciążenia finansowe dla miasta dotyczące procesu planistycznego związane z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu oraz realizacją (rozbudową) dróg /ulic/ publicznych.



Prezydent Miasta Żyrardowa

*Lucjan Krzysztof Chrzanowski*

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki



*Tomasz Aleksandrowicz*