

UCHWAŁA Nr/...../24
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 2024 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 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i w związku z Uchwałą Nr XXXVII/252/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską, stwierdzając że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską, zwany dalej planem.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa

obejmujący obszar ograniczony: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską, w skali 1 :1000, 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.

§ 3.

Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny oznaczone numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy - podane w metrach;

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających lub linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są nieprzekraczalną granicą przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dachach wielospadowych - należy przez to rozumieć także dachy dwuspadowe;

- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony 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;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 6) miejsca do parkowania samochodów - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane wiaty, ściany budynków lub części ścian bez jej przekraczania, natomiast poza tę linię mogą wykraczać: ocieplenie budynku (termomodernizacja) oraz nie dalej niż 0,5 m, takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, okapy, rynny, podjazdy dla niepełnosprawnych;
- 8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć definicję według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.

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

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, symbol literowy przeznaczenia PU - to teren możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji: produkcyjnej, składów, magazynów, baz transportowych, usługowej w tym obsługi motoryzacji (z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, wychowania, nauki, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, szkolnictwa wyższego, nauki) z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: miejscami parkingowymi dla samochodów, dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi i pomieszczeniami: gospodarczymi, technicznymi, technologicznymi, pomocniczymi, administracyjnymi, socjalnymi

oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, symbol literowy przeznaczenia MNU - to teren możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych budynków dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, w tym z zakresu użyteczności publicznej z możliwą realizacją funkcji usługowo-mieszkaniowej rozumianej jako łączenie w budynku funkcji usługowej i mieszkaniowej o proporcji funkcji usługowej w powierzchni użytkowej budynku powyżej 30% oraz z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: budynków gospodarczych, garaży, wiat, miejsc do parkowania samochodów, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;
- 3) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, symbol literowy przeznaczenia Up - to teren funkcjonowania obiektów budowlanych dla funkcji usługowych (z wyłączeniem usług z zakresu: oświaty i wychowania, kultu religijnego, wychowania, usług zdrowia typu szpital) oraz możliwej realizacji funkcji: produkcyjnej, składów i magazynów wraz z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: dojazdami, dojeżdżami, drogami wewnętrznymi, garażami, wiatami, urządzeniami i obiektami budowlanymi technicznymi, gospodarczymi, administracyjno - socjalnymi, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami małej architektury oraz infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej, symbol literowy przeznaczenia Um - to tereny możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji usługowych (z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, turystyki, wymiaru sprawiedliwości) oraz funkcji mieszkaniowej, dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkalnej, z niezbędnymi dla wymienionych funkcji (usługowych i mieszkalnej): dojazdami, dojeżdżami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, obiektami małej architektury, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi: technicznymi, gospodarczymi, miejscami

postojowymi dla samochodów oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;

- 5) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, symbol literowy przeznaczenia EE - to teren, dla którego ustala się zachowanie, realizację obiektów budowlanych, urządzeń i sieci elektroenergetycznych, z możliwą realizacją innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej, symbol literowy przeznaczenia KDD - to teren, dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
- 7) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy zbiorczej, symbol literowy przeznaczenia KDZ - to teren, dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji zieleni oraz infrastruktury technicznej;
- 8) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy głównej, symbol literowy przeznaczenia KDG - to teren, którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji zieleni, infrastruktury technicznej;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie i numer terenów, lub tylko przeznaczenie terenu, określa rysunek planu.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, zasadę realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem wynikającym z prowadzonej działalności gospodarczej (usługowej) czy zagospodarowania;
- 2) ustala się, iż prowadzona działalność gospodarcza 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 Um, MNU i teren oznaczony jako 1 Up, zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, do terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 4) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy dróg /ulic/ publicznych, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji) z dopuszczeniem zachowania istniejących w danym terenie, na dzień przyjęcia planu, wykluczonych przedsięwzięć;
- 5) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów;
- 6) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, dopuszcza się w terenie oznaczonym jako 4 PU zachowanie istniejącego zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 7) obowiązuje zakaz prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) usługi handlu o powierzchni sprzedaży tylko do 500,0 m² w budynku, chyba że ustalenia dla danego terenu stanowią inaczej;
- 9) niezależnie od ustaleń pkt 8, dopuszcza się na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² w budynku, jeżeli będą związane ze zbytem towarów wyprodukowanych na działce budowlanej zlokalizowanej w granicach obszaru planu.

§ 7.

1. W obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, poza stanowiskiem archeologicznym o którym mowa w § 8, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

2. W związku z aktualnym Audytem Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego, obszar objęty planem zakwalifikowany został do Krajobrazów Przemysłowych i Energetycznych oznaczonych jako 12a – duże kompleksy przemysłowe, który zalicza się do krajobrazów priorytetowych.
3. W obszarze planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych i wobec tego nie określa się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60 – 61/56) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z rysunkiem planu;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt. 1 wszelkie działania inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych jako: 1 KDD, 2 KDD, KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych o znaczeniu lokalnym, natomiast linie rozgraniczające terenów oznaczonych jako: 1 KDG, 2 KDG, 3 KDG jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Ustala się linie rozgraniczające wyodrębnionych w obszarze planu terenów jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

§ 10.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie budynków, wiat względem dróg /ulic/ publicznych i innych terenów wskazanych na rysunku planu, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki i wiaty, inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) do 26,0 m;
- 3) istniejące budynki mogą podlegać nadbudowie do wysokości ustalonej planem, przebudowie, rozbudowie, odbudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) istniejące budynki nie spełniające wymogów nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą podlegać remontom, przebudowie, ociepleniu, nadbudowie w istniejącym obrysie z ewentualnym uwzględnieniem ocieplenia, do wysokości ustalonej planem, natomiast rozbudowa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;
- 5) dachy budynków wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych, attyk i dachów płaskich, o nachyleniu połaci dachowych do 40° , przy czym dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 45° , natomiast dachy wiat wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 6) dopuszcza się w budynkach kondygnacje podziemne;
- 7) 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, a sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w stosunku do napowietrznych sieci elektroenergetycznych, w tym sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia wychodzących z terenu GPZ oznaczonego jako EE, pod warunkiem dotrzymania w części budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, niezależnie od pozostałych ustaleń planu.
- 8) realizacja zagospodarowania terenów, działek budowlanych, w tym wykonywanie robót ziemnych, w sąsiedztwie obszaru kolejowego (teren zamknięty, nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej), wymaga zachowania wymogów przepisów odrębnych, niezależnie od pozostałych ustaleń planu, w tym nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) wyklucza się realizację w obszarze planu urządzeń, instalacji, obiektów budowlanych służących kremacji (spopieleniu) zwłok.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz

ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

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

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi /ulice/ w istniejących liniach rozgraniczających: 1 KDD -10,0m, 2 KDD – 12,0 m i z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren oznaczony jako KDZ:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy zbiorczej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 24,0 m do 34,5 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) tereny oznaczone jako 1 KDG, 2 KDG:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy głównej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 1 KDG i 2 KDG - 33,0 m i z poszerzeniem, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - fragment terenu oznaczonego jako 1 KDG, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązuje ustalenie § 8;

4) teren oznaczony jako 3 KDG:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy głównej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m i z poszerzeniem na krzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - fragment terenu oznaczonego jako 1 KDG, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązuje ustalenie § 8;

5) tereny oznaczone jako 1 PU:

a) przeznaczenie - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania każdego terenu:

- budynki i wiaty o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia wysokości budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
- powierzchnia zabudowy do 70 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,5
- fragmenty terenu sąsiadują z obszarem kolejowym w związku z czym obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 8,
- fragment terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązuje ustalenie § 8;

6) teren oznaczony jako 2 PU:

a) przeznaczenie - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- budynki i wiaty o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia wysokości budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
- powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 2,5,
- teren sąsiaduje z obszarem kolejowym w związku z czym obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 8;

7) teren oznaczony jako 3 PU:

a) przeznaczenie - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- budynki i wiaty o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia wysokości budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
- powierzchnia zabudowy do 70 % powierzchni działki budowlanej,

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,5
- teren sąsiaduje z obszarem kolejowym w związku z czym obowiązują ustalenia § 10 ust.1 pkt 8;

8) teren oznaczony jako 4 PU:

a) przeznaczenie - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- budynki i wiaty o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia wysokości budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
- powierzchnia zabudowy do 70 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,5
- w terenie zlokalizowany jest zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w stosunku do którego obowiązują działania zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, a budowa nowych przedsięwzięć lub rozbudowa istniejących, wymaga zachowania bezpiecznych odległości wymaganych przepisami odrębnymi,
- teren sąsiaduje z obszarem kolejowym w związku z czym obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 8,
- dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² w budynku, niezależnie od ustaleń § 6 pkt 8 i pkt 9;

9) teren oznaczony jako EE:

a) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości do 12,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 5% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,001, maksymalna 3,5;

10) teren oznaczony jako: 1 Up:

a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości nie przekraczającej 15,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 85% powierzchni działki budowlanej,
- na działkach ewid. o nr: 8037 i 8038 dopuszcza się w budynkach funkcję mieszkalną,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 1% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 3,5,

11) teren oznaczony jako: 2 Up:

a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości nie przekraczającej 16,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 85% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 1% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5,

12) teren oznaczony jako: 3 Up:

a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości nie przekraczającej 16,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5;

13) teren oznaczony jako Um:

a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości nie przekraczającej 17,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5.

14) teren oznaczony jako 1 MNU:

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,

- w terenie mogą funkcjonować działki usługowe lub i mieszkaniowe jednorodzinne lub i mieszkaniowo-usługowe,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5.

15) teren oznaczony jako 2 MNU:

- a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - w terenie mogą funkcjonować działki usługowe lub i mieszkaniowe jednorodzinne lub i mieszkaniowo-usługowe,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 1500,0 m² w terenach o symbolu literowym przeznaczenia PU, 500,0 m² w pozostałych terenach, przy czym dla stacji transformatorowych dopuszcza się działki o powierzchni minimum 30 m²;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 20,0 m w terenach o symbolu literowym przeznaczenia PU, 10,0 m w pozostałych terenach, przy czym dla stacji transformatorowych dopuszcza się szerokość frontu działki minimum 5,0 m, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego 90⁰ z tolerancją do ± 40%.

§ 12.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów i działek budowlanych w oparciu o drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem, drogi /ulice/ publiczne przylegające nie objęte niniejszym planem, lub dostęp działek budowlanych do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym ustala się że działki budowlane przylegające i do drogi o symbolu literowym przeznaczenia KDG i do drogi /ulicy/

niższej klasy, powinny posiadać zjazd z drogi /ulicy/ niższej klasy, chyba że już posiadają zjazd z drogi /ulicy/ o symbolu literowym przeznaczenia KDG;

- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenie zabudowy:
 - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług i produkcji na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na dom mieszkalny lub każde dwa mieszkania w tym w garażach, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne oraz w terenach produkcyjnych i usługowych minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte pięte stanowisko pracy,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w garażach, z możliwością bilansowania w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ publicznych objętych granicami planu z wyłączeniem drogi /ulicy/ oznaczonej jako: 1 KDG, 2 KDG, 3 KDG, KDZ, przy czym na każde 10 miejsc do parkowania samochodów wynikające ze wskaźników w lit a, należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wymóg zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie dotyczy funkcji mieszkaniowej;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się przez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem i 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 zgodnie z przepisami odrębnymi, dróg rowerowych (ścieżek rowerowych), przystanków komunikacji publicznej zbiorowej, zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

- a) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, remontu, rozbudowy, przełożenia, ewentualnej rozbiórki oraz ustala się budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40 mm zasilanej z istniejącego systemu miejskiego, dopuszcza się z ujęcia lokalnego (w granicach działki budowlanej, terenu inwestycji), a projektowane sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi, na potrzeby przemysłu dopuszcza się inne źródła zaopatrzenia w wodę;
- 7) odprowadzenie ścieków - ustala się, że ścieki bytowe i przemysłowe będą odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym sieci kanalizacji sanitarnej powinny być wykonane z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o miejską oczyszczalnię ścieków, natomiast ścieki nie spełniające warunków umożliwiających bezpośrednie zrzucenie do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach podczyszczających znajdujących się w granicach działki budowlanej do której inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanych z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm opartej o miejski system kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, do gruntu przy ochronie terenów, działek budowlanych sąsiednich przed zalaniem, natomiast dopuszcza się wewnętrzne systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych np. oparte o doły chłonne czy zbiorniki retencyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia (NN) i średniego napięcia (SN) kablowych włączonych do istniejącego systemu

elektroenergetycznego oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4) z lokalizacją przy zapewnieniu dostępu do drogi /ulicy/ publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z możliwością, w sytuacji zapotrzebowania wydzielenia działki budowlanej o powierzchni minimum 30 m², dla stacji w wykonaniu wewnętrznym oraz dopuszcza się na ten cel instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów;

- 10) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20 mm z włączeniem do miejskiego systemu sieci gazowej, lub z innych źródeł;
- 12) zaopatrzenie w energię ciepłą – ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur stosownie do wymogów i potrzeb, opartej o ciepłownię miejską, dopuszcza się indywidualne lub grupowe źródła ciepła z preferencjami dla stosowania proekologicznych czynników grzewczych jak: gaz, olej opałowy, energia elektryczna oraz dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów;
- 13) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 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.

Prezydent Miasta Żyrardowa
Lucjan Krzysztof Chrzanowski

Radca Prawny
Anita Kozek-Kapuścińska
Anita Kozek-Kapuścińska

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki
Tomasz Aleksandrowicz

Drugi Zastępca Prezydenta
Miasta Żyrardowa
Piotr Koczewski

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: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 07.10.2020 r. do 27.10.2020, jak również w terminie składania uwag tj. do 10.11.2020 r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu - nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Drugi Zastępca Prezydenta
Miasta Żyrardowa

Piotr Koczewski

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr

Rady Miasta Żyrardowa

z dnia

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską, 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.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Drugi Zastępca Prezydenta
Miasta Żyrardowa

Piotr Koczewski

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.
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

~~Prezydent Miasta Żyrardowa~~

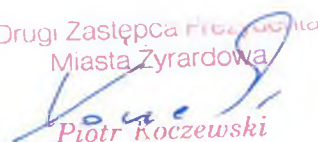
Lucjan Krzysztof Chrzanowski



DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Szekalski

Drugi Zastępca Prezydenta
Miasta Żyrardowa



Piotr Koczewski

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską

Na podstawie uchwały Nr XXXVII/252/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w granicach wyżej opisanych. 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, który obejmuje: sporządzenie opracowania ekofizjograficznego – podstawowego, prognozy oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko, prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz została sporządzona analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium.

Projekt planu sporządzony jest w oparciu o studium przyjęte uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku. Fragmenty obszaru planu położone po północnej stronie ul. Jaktorowskiej w wymienionym studium znajdują się w obszarze o symbolu PU – rozwój strefy produkcyjnej i usługowej w tym składy, magazyny, bazy transportowe oraz możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jako mieszkanie lub dom mieszkalny dla właściciela prowadzącego w terenie działalność, fragmenty położone po południowej stronie ul. Jaktorowskiej położone są w obszarze o symbolu MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa z dopuszczeniem produkcyjnej oraz mały fragment w obszarze o symbolu Te – zabudowa techniczna – infrastruktura techniczna. Studium dopuszcza zachowanie istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla danego obszaru wydzielonego w studium,

dlatego w granicach planu mogła być zachowana istniejąca funkcja mieszkaniowa, w projekcie planu teren o symbolu literowym przeznaczenia Um, pomimo położenia w studium w obszarze oznaczonym symbolem PU.

Dla przedmiotowego obszaru aktualnie nie obowiązuje plan miejscowy.

Prezydent Miasta Żyrardowa sporządzając projekt planu ustosunkował się i spełnił wymagania wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 ze zm.).

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

Po podjęciu przez Radę Miasta 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 10 stycznia 2017 roku i w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planu, a także umieścił na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Żyrardowa. Został określony termin składania wniosków i uwag - 21 dni od ukazania się ogłoszenia. Dokumentacja planu udostępniona była do wglądu publicznego 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 wpłynęły wnioski i uwagi, które zostały uwzględnione w projekcie planu zgodnie z rozstrzygnięciem.

Prezydent ustalając przeznaczenie terenów w obszarze planu 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 obszarze projektu planu wyznaczono tereny pod:

- symbol PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- symbol EE - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- symbol MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- symbol Up – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych,
- symbol Um – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej,
- symbol KDD - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- symbol KDZ - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy zbiorczej,

- symbol KDG – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy głównej.

Rozwiązania planu dotyczące wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony 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 i gminnej ewidencji zabytków. Z opracowań wynika, że w granicach planu nie występują: obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną w tym obszary Natura 2000, obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, dobra kultury współczesnej, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zasoby naturalne, grunty leśne, wody powierzchniowe, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, ani obszar planu nie zawiera się w krajobrazie kulturowym w związku z czym ustalenia planu nie odnoszą się do tej problematyki. Obszar ze względu na specyfikę zainwestowania (dominują obiekty związane z działalnością gospodarczą) jest przekształcony antropogenicznie i nie przedstawia walorów przyrodniczych, krajobrazowych warunkujących jego rozwój.

W terenie oznaczonym jako 1 PU występuje stanowisko archeologiczne o nr AZP 60 – 61/56, które projekt planu chroni w formie strefy ochrony konserwatorskiej, spełniając tym samym wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Krajobraz obszaru planu, jest charakterystyczny dla dzielnic produkcyjno-usługowych. Jest to specyficzna zabudowa, która nie odgrywa znaczącej roli w podnoszeniu walorów estetycznych miasta. W związku z przemysłowo – usługowym charakterem obszaru planu i koniecznością zapewnienia właściwych standardów w sąsiedztwie (w tym dla środowiska zamieszkania) w projekcie planu znalazły się ograniczenia dotyczące realizacji niektórych inwestycji (przedsięwzięć). W ramach przeznaczenia PU, z zakresu usług wykluczone jest znaczne spektrum usług użyteczności publicznej, które kolidowałyby z funkcją produkcyjno-magazynową.

W związku z aktualnym Audytem Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego, obszar objęty planem zakwalifikowany został do Krajobrazów Przemysłowych i Energetycznych oznaczonych jako 12a – duże kompleksy przemysłowe, który zalicza się do krajobrazów priorytetowych.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także w zakresie wymagań ochrony środowiska, projekt planu wprowadza następujące ustalenia: obowiązek zapewnienia możliwości zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z sieci

wodociągowej spełniającej wymagania przeciwpożarowe, zakaz lokalizowania nowych zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, zachowując jednocześnie istniejący zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, w którym zagrożenie związane jest z magazynowaniem dużych ilości gazu płynnego, zakaz prowadzenia działalności z zakresu gospodarowania odpadami, obowiązek dochowania dopuszczalnych norm hałasu jak również standardów ochrony środowiska na granicy działki budowlanej (terenu inwestycji) zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Dopuszczenie w obszarze planu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wynika z położenia obszaru w dzielnicy przemysłowej i interesu prywatnego (potrzeb rozwojowych i ekonomicznych) inwestorów działających w obszarze planu oraz ze stosunkowo korzystnej odległości od zwartej zabudowy mieszkaniowej. Należy podkreślić, że motorem rozwoju miasta jest między innymi przemysł, dający miejsca pracy, co jest korzystne z punktu widzenia potrzeb interesu publicznego w zakresie przestrzennych uwarunkowań rozwoju rynku pracy. Tak więc dokonano szeroko pojętego ważenia interesu prywatnego i publicznego. Ustalone planem przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów nie naruszają interesu publicznego i prywatnego.

Projekt planu w kwestii wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, poza zakazami i ograniczeniami, o których mowa powyżej przy wymogach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia publicznego i mienia, ustala zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną, opartą głównie o zbiorcze systemy w tym zaopatrzenie w wodę, zapewniając na tym etapie zagospodarowywania przestrzeni, ochronę środowiska szeroko pojętego, w tym środowisko człowieka.

Tereny obszaru planu położone są w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej. Ustalona planem struktura funkcjonalno-przestrzenna, zapewnia ład przestrzenny, ponieważ nie odbiega od przeważającej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej otoczenia funkcji również produkcyjno-usługowej.

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

Ustalone planem przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są konsensusem pomiędzy zachowaniem i ochroną istniejącego „przemysłowego” zagospodarowania, potrzebą ochrony środowiska (w tym zamieszkania w sąsiedztwie) a potrzebą zmiany wynikającej z oczekiwań i zamierzeń właścicieli nieruchomości

/inwestorów (wykonywania prawa własności) i wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni wynikających z dobrze rozwiniętego układu komunikacyjnego i wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Istniejący układ sieci wodociągowej jest wystarczający dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jak również dla potrzeb przeciwpożarowych.

Ustalenia planu nie generują transportochłonności struktur przestrzennych, ponieważ rozwiązania przestrzenne bazują na istniejącym, dobrze rozbudowanym układzie komunikacyjnym (ul. Jaktorowska – droga wojewódzka, ul. Mickiewicza, ul. Mazowiecka, ul. Wawelska – drogi gminne). Możliwe, że docelowe zagospodarowanie wygeneruje wzrost natężenia ruchu kołowego, jednak tereny nowych inwestycji są nieduże i przylegające bezpośrednio do istniejących ulic, dlatego należy uznać, że rozwiązania projektu planu w zakresie struktury przestrzennej nie wpływają na wzrost jej transportochłonności. Plan w zasadach obsługi komunikacyjnej zakłada bezpośredni dostęp do istniejących w sąsiedztwie dróg /ulic/ publicznych, oraz dostęp do tych dróg /ulic/ zgodnie z przepisami obowiązującymi (np. droga wewnętrzna itd.).

Drogi /ulice/ w granicach projektu planu posiadają szerokość w liniach rozgraniczających umożliwiającą zapewnienie bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego. Plan dopuszcza realizację dróg rowerowych (ścieżek rowerowych) w drogach /ulicach/ objętych planem.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów określając wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: wysokości obiektów budowlanych w tym budynków, parametry dachów, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, intensywność zabudowy, zasady sytuowania budynków w stosunku do ulic określone nieprzekraczalną linią zabudowy, warunki przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i innych działań w stosunku do istniejących obiektów budowlanych. Zarówno przeznaczenie terenów jak i wymienione wskaźniki i parametry są wystarczające dla zapewnienia ładu przestrzennego, w zakresie kształtowania czytelnego układu urbanistycznego nawiązującego do otoczenia, oraz przyszłych rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych, wpływając tym samym na kształtowanie krajobrazu lokalnego tej części miasta. Należy podkreślić, że tereny produkcyjne, składowe, są specyficzną formą zabudowy, dlatego trudno mówić o atrakcyjności krajobrazu i jego walorach.

Projekt planu określa zasady rozwoju i potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej. Z braku zapotrzebowania nie odnosi się do rozwoju sieci szerokopasmowej, nie wprowadza ograniczeń odnośnie rozwoju łączności publicznej. Przedmiotowy teren z racji położenia,

wielkości nie jest istotny i strategiczny w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Z punktu widzenia potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do wyznaczonej ilości miejsc parkingowych dla samochodów zgodnie ze wskaźnikami. Z racji dominacji charakteru przemysłowego obszaru nie wprowadzono innych wymogów w tym zakresie. Projekt planu nie przeznaczają terenów pod nową zabudowę mieszkaniową (zachowuje praktycznie stan istniejący), dlatego nie odniesiono się do rozwiązań umożliwiających wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, aczkolwiek w ulicy Jaktorowskiej funkcjonuje komunikacja zbiorowa, a projekt planu dopuszcza w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ np. realizację przystanków komunikacji zbiorowej.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa – uchwała Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku. 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 realizując tę politykę już z zasady przejmują ład przestrzenny.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 na etapie przystąpienia do sporządzenia planu (składanie wniosków i uwag itp.), niniejsze szczegółowe uzasadnienie poddane procedurze razem z planem, zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, co posiada odzwierciedlenie również w dokumentacji planu.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 u.p.z.p., wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 u.p.z.p.

Prezydent Miasta Żyrardowa w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonał w 2024 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 LXXXII/707/24 z dnia 28 marca 2024 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.

Należy podkreślić, że dla obszaru objętego granicami projektu planu nie obowiązuje aktualnie plan miejscowy. Analiza wraz z wynikami 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. Wobec powyższego należy uznać, że sporządzany projekt planu jest zgodny z wynikami analiz, jak również z ww. uchwałą, która stanowi również o aktualności studium, stanowiącego podstawę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennym projektu przedmiotowego planu.

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

Do projektu planu Prezydent sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z prognozy wynika, że uchwalenie projektu planu nie generuje obciążeń finansowych miasta Żyrardowa. Obciążenia finansowe wystąpiły na etapie sporządzania planu, związane z obsługą procesu inwestycyjnego tzn. sporządzenia dokumentacji planu, uzgodnień, wyłożeń. Dochodami miasta, które byłyby efektem wdrożenia planu, mogą być przede wszystkim dochody z tytułu podatku od nieruchomości, ewentualnie z tytułu tzw. renty planistycznej.

Prezydent Miasta Żyrardowa
Lucjan Krzysztof Chrzanowski