

**UCHWAŁA Nr ...../..../25**  
**RADY MIASTA ŻYRARDOWA**  
**z dnia ..... 2025 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. 1465, 1572, 1907, 1940), art. 20 ust. 1, art. 36 ust. 4 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 LXIII/547/22 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą ul. Jana Kasprowicza, fragmentami działek ewidencyjnych o nr 6648/18, 6659/6, 6671/9, częścią działki ewidencyjnej o nr 6670/10, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6660/16, częściami działek ewidencyjnych o nr 6661/20, 6661/14, 6662/1, 6663, 6664, 6665, częścią południowej granicy działki ewidencyjnej o nr: 6665, częściami działek ewidencyjnych o nr: 6665, 6664, 6663, wschodnimi granicami ulicy Królewskiej i ulicy Zielonej, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6371, 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, uchwala się, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: obejmującego obszar ograniczony: północną granicą ul. Jana Kasprowicza, fragmentami działek ewidencyjnych o nr 6648/18, 6659/6, 6671/9, częścią działki ewidencyjnej o nr 6670/10, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6660/16, częściami działek ewidencyjnych o nr 6661/20, 6661/14, 6662/1, 6663, 6664, 6665, częścią południowej granicy działki ewidencyjnej o nr: 6665, częściami działek ewidencyjnych o nr: 6665, 6664,

6663, wschodnimi granicami ulicy Królewskiej i ulicy Zielonej, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6371, zwany dalej planem.

## **§ 2.**

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obejmującego obszar ograniczony: północną granicą ul. Jana Kasprowicza, fragmentami działek ewidencyjnych o nr 6648/18, 6659/6, 6671/9, częścią działki ewidencyjnej o nr 6670/10, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6660/16, częściami działek ewidencyjnych o nr 6661/20, 6661/14, 6662/1, 6663, 6664, 6665, częścią południowej granicy działki ewidencyjnej o nr: 6665, częściami działek ewidencyjnych o nr: 6665, 6664, 6663, wschodnimi granicami ulicy Królewskiej i ulicy Zielonej, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6371, 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 terenu 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.

#### § 4.

Ilekcroć 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) 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;
- 3) 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 symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane ściany budynków/stacji kontenerowych lub części ścian z możliwością przekroczenia tej linii ociepleniem budynku (termomodernizacją) oraz nie dalej niż 1,5 m takimi elementami budynku jak: schody zewnętrzne, okapy, rynny, podjazdy dla niepełnosprawnych, balkony, tarasy, gzymsy, słupy podtrzymujące zadaszenie schodów zewnętrznych, zadaszenia wejść, urządzenia technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku;
- 5) miejsca do parkowania samochodów - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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 lub usług, symbol literowy przeznaczenia MN-U - to teren możliwego zachowania istniejących i realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania samochodów, dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacją

infrastruktury technicznej w tym sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się: bazy transportowe, usługi związane z obsługą samochodów (jak warsztaty samochodowe powyżej trzech stanowisk, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne, stacje demontażu pojazdów), stolarnie, stacje paliw, obiekty budowlane oraz urządzenia i instalacje, służące kremacji (spopieleniu) zwłok, zakłady/warsztaty ślusarskie (obróbki metali). Ustala się działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej;

- 2) teren drogi lokalnej, symbol literowy przeznaczenia KDL - to teren, dla którego ustala się zachowanie lub budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej, dróg rowerowych (ścieżek rowerowych), przystanków komunikacji publicznej zbiorowej i zieleni towarzyszącej;
  - 3) teren drogi dojazdowej, symbol przeznaczenia KDD – to teren, dla którego ustala się zachowanie lub budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej, dróg rowerowych (ścieżek rowerowych), przystanków komunikacji publicznej zbiorowej i zieleni towarzyszącej;
  - 4) teren elektroenergetyki – symbol przeznaczenia IE – to teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie i numer terenów określa rysunek planu symbolem literowym przeznaczenia lub numerem i symbolem literowym przeznaczenia.
  3. Granica obszaru objętego planem pokrywa się z liniami rozgraniczającymi, do których przylega – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

## § 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, zasadę realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem wynikającym z prowadzonej działalności gospodarczej (usługowej) czy zagospodarowania;
- 2) ustala się, iż prowadzona działalność gospodarcza (usługowa), czy zagospodarowanie nie powinny na granicy działki budowlanej, lokalu, do których prowadzący działalność,

właściciel posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych. lokalach sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dróg /ulic/ publicznych;

- 3) wyodrębniony w planie teren oznaczony symbolem literowym przeznaczenia MN-U 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 zawsze 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 lub małych instalacji (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 oraz 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. W związku z aktualnym Audytem Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego, część obszaru objętego planem zakwalifikowana została do krajobrazu priorytetowego 14-318.72-078.
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, KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych o znaczeniu lokalnym.
2. Ustala się linie rozgraniczające wyodrębnionego w obszarach planu terenu jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

## § 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 obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulic o symbolach KDL, 1KDD, 2KDD ustala się na 6,0 m, 3KDD ustala się na 6,0 lub 4,0 m oraz na 8,0 m od drogi lokalnej, będącej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących obiektów, pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi warunkami niniejszej uchwały;
- 3) na terenie 4MN-U dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na:
  - a) 700 m<sup>2</sup> w terenie o symbolach 1MN-U, 2MN-U i 4MN-U,
  - b) 600 m<sup>2</sup> w terenie o symbolu 3MN-U,
  - c) z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną.
- 5) na terenach o symbolach MN-U dopuszcza się powstawanie nowoprojektowanych budynków usługowych jako samodzielnych obiektów parterowych o powierzchni zabudowy max 100 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych kontenerowych i budynkowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren oznaczony jako KDL:

- a) przeznaczenie – teren drogi lokalnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - szerokość w liniach rozgraniczających 14 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) tereny oznaczone jako 1KDD, 2KDD:

- a) przeznaczenie – tereny drogi dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) teren oznaczony jako 3KDD:

- a) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) tereny o symbolach 1MN-U, 2MN-U, 4MN-U:

- a) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nieprzekraczająca w kalenicy 10 m, wysokość budynków gospodarczych i garażowych nieprzekraczająca w kalenicy – 5,5 m,
  - dopuszcza się podpiwniczenie,
  - powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna min. 60% pow. ogólnej działki budowlanej,
  - nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimalna 0,01, maksymalna 1,0,

- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°, budynków gospodarczych i garaży o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°.

5) teren o symbolu 3MN-U:

- c) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- d) zasady i warunki zagospodarowania:
  - wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nieprzekraczająca w kalenicy 11 m, wysokość budynków gospodarczych i garażowych nieprzekraczająca w kalenicy – 5,5 m,
  - dopuszcza się podpiwniczenie,
  - powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna min. 60% pow. ogólnej działki budowlanej,
  - nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimalna 0,01, maksymalna 1,0,
  - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, budynków gospodarczych i garaży o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 40°.

6) tereny oznaczone jako IE:

- a) przeznaczenie – teren elektroenergetyki,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - stacja transformatorowa istniejąca lub projektowana,
  - dopuszcza się stacje transformatorowe słupowe, budynkowe lub kontenerowe.
  - powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej.

## § 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 700,0 m<sup>2</sup>, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się działki o powierzchni minimum 3,0 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 18,0 m, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej minimum 3,0 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 w terenie zabudowy:
  - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży minimum 1 stanowisko;
  - b) dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej minimum 1 stanowisko;
  - c) dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem miejsc do parkowania w garażach;
  - d) potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej 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) 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 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.
- 5) 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;
- 6) 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 oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu, przy ochronie sąsiednich terenów, działek budowlanych przed zalaniem,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymagających oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi 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;

- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz dopuszcza się na ten cel instalacje o których mowa w § 6 pkt 6,
  - b) dopuszcza się modernizację, skablowanie i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem oraz ewentualną lokalizację nowych stacji transformatorowych /poza wskazanym Planem/ w liniach rozgraniczających ulic.
- 8) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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;
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą - dopuszcza się indywidualne lub grupowe źródła ciepła, przy zachowaniu obowiązujących przepisów oraz dopuszcza się na ten cel instalacje o których mowa w § 6 pkt 6;
- 11) 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 niniejszego planu na 30%.

#### § 14.

Traci moc uchwała Nr XI/96/03 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa w zakresie terenu 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.

Radca Prawny

*Anita Kozek-Kapuściński*  
Anita Kozek-Kapuściński

Prezydent Miasta Żyrardowa

*Lucjan Krzysztof Chrzanowski*  
Lucjan Krzysztof Chrzanowski

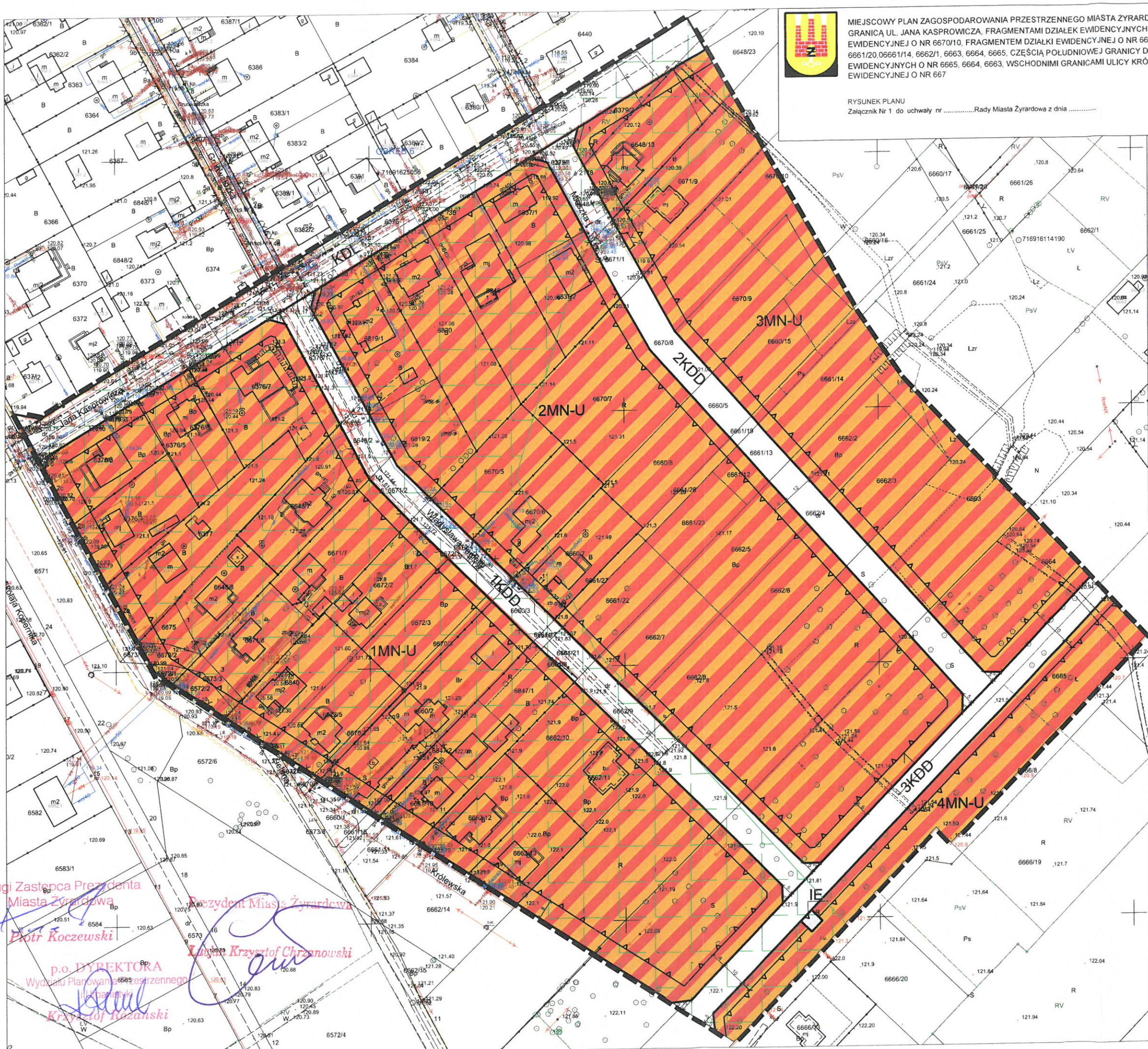
p.o. DYREKTORA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

*Krzysztof Różański*  
Krzysztof Różański

Drugi Zastępca Prezydenta  
Miasta Żyrardowa

*Piotr Koczewski*  
Piotr Koczewski





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDOWA. OBEJMUJĄCY OBSZAR OGRANICZONY: PÓŁNOCNĄ GRANICĄ UL. JANA KASPROWICZA, FRAGMENTAMI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NR 6648/18, 6659/6, 6671/9, CZĘŚCIĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 6670/10, FRAGMENTEM DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 6660/16, CZĘŚCIAMI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NR 6661/20, 6661/14, 6662/1, 6663, 6664, 6665, CZĘŚCIĄ POŁUDNIOWEJ GRANICY DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR: 6665, CZĘŚCIAMI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NR 6665, 6664, 6663, WSCHODNIMI GRANICAMI ULICY KRÓLEWSKIEJ I ULICY ZIEŁONEJ, FRAGMENTEM DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 667

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

skala 1:1000

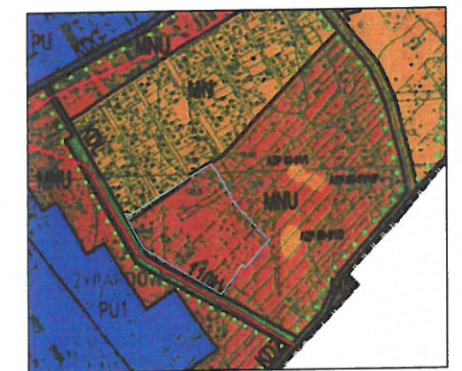
OZNACZENIA:

- granicz obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- odległości elementów zagospodarowania planu zmiarywane w metrach
- obszar zakwalifikowany do krajobrazów priorytetowych wg Audytu Województwa Mazowieckiego

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KDL** teren drogi lokalnej
- KDD** teren drogi dojazdowej
- IE** teren elektroenergetyki

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDOWA



granicz obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego

| OZNACZENIA                                              | TERENY ROZWOJU KOMUNALNEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ                              | POLITYKA PRZESTRZENNA                                                         |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową | drogi lokalne - lokalne                                                           | granicz obszaru zabudowy istniejącej, nowej                                   |
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową | drogi lokalne - obszarowe                                                         | obszar i symbol nowej zabudowy istniejącej zabudowy w zabudowie mieszkaniowej |
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową | składowiska i magazyny (zabudowa przemysłowa i usługowa z zabudową usługową)      | obszar i symbol nowej zabudowy istniejącej zabudowy w zabudowie mieszkaniowej |
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową | inne składowiska i magazyny (zabudowa przemysłowa i usługowa z zabudową usługową) | obszar i symbol nowej zabudowy istniejącej zabudowy w zabudowie mieszkaniowej |
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową | inne składowiska i magazyny (zabudowa przemysłowa i usługowa z zabudową usługową) | obszar i symbol nowej zabudowy istniejącej zabudowy w zabudowie mieszkaniowej |
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową | inne składowiska i magazyny (zabudowa przemysłowa i usługowa z zabudową usługową) | obszar i symbol nowej zabudowy istniejącej zabudowy w zabudowie mieszkaniowej |
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową | inne składowiska i magazyny (zabudowa przemysłowa i usługowa z zabudową usługową) | obszar i symbol nowej zabudowy istniejącej zabudowy w zabudowie mieszkaniowej |
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową | inne składowiska i magazyny (zabudowa przemysłowa i usługowa z zabudową usługową) | obszar i symbol nowej zabudowy istniejącej zabudowy w zabudowie mieszkaniowej |
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową | inne składowiska i magazyny (zabudowa przemysłowa i usługowa z zabudową usługową) | obszar i symbol nowej zabudowy istniejącej zabudowy w zabudowie mieszkaniowej |

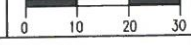
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych:  
PL-2000 (strefa 7)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wykonano na podstawie kopii mapy zasadniczej, wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

SPORZĄDZAJĄCY: PREZIDENT MIASTA ŻYRARDOWA

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

AUTORZY: mgr inż. arch. Małgorzata Walczak upr. nr 1479/06  
mgr Judyta Stawińska-Fastyn



STYCZEŃ 2025 r.

Drugi Zastępca Prezidenta  
Miasta Żyrardowa  
**Piotr Koczewski**

Prezydent Miasta Żyrardowa  
**Lukasz Krzysztof Chrzostowski**

p.o. DYREKTORA  
Wydziału Planowania i Zagospodarowania  
Przestrzennego  
**Krzysztof Rozanski**



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr .../.../25  
Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia ..... 2025 r.

**Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą ul. Jana Kasprowicza, fragmentami działek ewidencyjnych o nr 6648/18, 6659/6, 6671/9, częścią działki ewidencyjnej o nr 6670/10, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6660/16, częściami działek ewidencyjnych o nr 6661/20, 6661/14, 6662/1, 6663, 6664, 6665, częścią południowej granicy działki ewidencyjnej o nr: 6665, częściami działek ewidencyjnych o nr: 6665, 6664, 6663, wschodnimi granicami ulicy Królewskiej i ulicy Zielonej, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6371, do publicznego wglądu.**

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) i w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa w dniach od 10.12.2024 r. do 31.12.2024 r., jak również w terminie składania uwag tj. do 14.01.2025 r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu - nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Łucjan Krzysztof Chrzanowski

p.o. DYREKTORA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Krzysztof Rożanski

Zastępca Prezydenta  
Miasta Żyrardowa

Piotr Koczewski

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr .../.../25  
Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia ..... 2025 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: północną granicą ul. Jana Kasprowicza, fragmentami działek ewidencyjnych o nr 6648/18, 6659/6, 6671/9, częścią działki ewidencyjnej o nr 6670/10, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6660/16, częściami działek ewidencyjnych o nr 6661/20, 6661/14, 6662/1, 6663, 6664, 6665, częścią południowej granicy działki ewidencyjnej o nr: 6665, częściami działek ewidencyjnych o nr: 6665, 6664, 6663, wschodnimi granicami ulicy Królewskiej i ulicy Zielonej, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6371, 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 ww. 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.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chęć

p.o. DYREKTORA

Wydziału Planowania Przestrzennego

Krzysztof Różański

Drugi Zastępca Prezydenta  
Miasta Żyrardowa

Piotr Koczmowski

Załącznik Nr 4

do uchwały Nr ....../.../25

Rady Miasta Żyrardowa

z dnia ..... 2025 r.

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).

Prezydent Miasta Żyrardowa

*Lucjan Krzysztof Chrzanoszcki*

p.o. DYREKTORA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

*Krzysztof Rożanski*

Drugi Zastępca Prezydenta  
Miasta Żyrardowa

*Piotr Koczewski*



## UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą ul. Jana Kasprowicza, fragmentami działek ewidencyjnych o nr 6648/18, 6659/6, 6671/9, częścią działki ewidencyjnej o nr 6670/10, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6660/16, częściami działek ewidencyjnych o nr 6661/20, 6661/14, 6662/1, 6663, 6664, 6665, częścią południowej granicy działki ewidencyjnej o nr: 6665, częściami działek ewidencyjnych o nr: 6665, 6664, 6663, wschodnimi granicami ulicy Królewskiej i ulicy Zielonej, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6371.

Na podstawie Uchwały Nr LXIII/547/22 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 24 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą ul. Jana Kasprowicza, fragmentami działek ewidencyjnych o nr 6648/18, 6659/6, 6671/9, częścią działki ewidencyjnej o nr 6670/10, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6660/16, częściami działek ewidencyjnych o nr 6661/20, 6661/14, 6662/1, 6663, 6664, 6665, częścią południowej granicy działki ewidencyjnej o nr: 6665, częściami działek ewidencyjnych o nr: 6665, 6664, 6663, wschodnimi granicami ulicy Królewskiej i ulicy Zielonej, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6371, 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 posiada obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XI/96/03 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 sierpnia 2003 roku.

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

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

Po podjęciu przez Radę Miasta Żyrardowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia omawianego planu, Prezydent Miasta Żyrardowa zawiadomił na piśmie o przystąpieniu

do sporządzenia miejscowego planu instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił w prasie lokalnej z dnia 13.12.2022 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 obszarze o następującym kierunku rozwoju: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa z dopuszczeniem produkcyjnej (symbol MNU).

Celem planu była zmiana przeznaczenia terenów z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej oraz zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem „ZP” na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług. Ponadto wystąpiła potrzeba uregulowania przebiegu zaprojektowanych w obowiązującym miejscowym planie dróg oznaczonych symbolami „20KD” oraz „23KD”.

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 MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, symbol KDL – teren drogi lokalnej, symbol KDD – teren drogi dojazdowej, symbol IE – teren elektroenergetyki.

Określono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 30%.

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

W związku z aktualnym Audytem Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego, część obszaru objętego planem zakwalifikowana została do krajobrazu priorytetowego 14-318.72-078.

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, o których mowa powyżej przy wymogach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia), ustala zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną opartą o zbiorcze systemy, w tym zaopatrzenie w wodę, zapewniając na tym etapie zagospodarowywania przestrzeni, ochronę środowiska szeroko pojętego, w tym środowisko człowieka. Ponadto plan ustala, że prowadzona działalność gospodarcza (usługowa), czy sposób zagospodarowania nie powinny na granicy działki budowanej, do której właściciel posiada tytuł prawny przekraczać standardów jakości środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednimi dla przeznaczenia (funkcji) na sąsiednich działkach budowlanych lub w lokalach sąsiednich. Ustalenie to zapewnia ochronę interesu prawnego sąsiednich nieruchomości. Z wymienionego zakazu

wyłączone są inwestycje z zakresu łączności publicznej, których realizację regulują przepisy odrębne.

Teren objęty granicami projektu planu położony jest w południowo-wschodniej części miasta. Projektowana w obszarze planu struktura funkcjonalno-przestrzenna jest akceptacją istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania sąsiednich terenów, zapewnia ład przestrzenny i zabezpieczenie potrzeb interesu publicznego w zakresie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni.

Rozwiązania projektu planu ze względu na istniejące zagospodarowanie terenów, w tym istniejący i dobrze rozwinięty układ komunikacyjny nie wpłyną na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Plan dopuszcza w liniach rozgraniczających dróg/ulic/ publicznych 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. Parametry dróg /ulic/ publicznych są korzystne dla zapewnienia ruchu pieszego i rowerowego.

Projekt planu ustala wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: maksymalnego i minimalnego nadziemnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy 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, 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.

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 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.

Analiza wraz z wynikami analizy 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje konsekwencji finansowych dla gminy z tytułu negatywnych skutków wywołanych na nieruchomościach, z tytułu nabycia przez gminę terenów, które będą wykorzystane do budowy lub rozbudowy terenów komunikacyjnych ani związanych z kosztami budowy infrastruktury.

Uchwalenie planu generuje obciążenia finansowe dla miasta dotyczące procesu planistycznego związane z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu oraz z wykonaniem operatów szacunkowych do określenia wartości nieruchomości do sprzedaży i podziałem nieruchomości. Projektowane ustalenia planu nie generują przychodów finansowych dla miasta z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości i opłat adiacenckich.

Prezydent Miasta Żyrardowa  
*Lucjan Krzysztof Chrzanowski*

p.o. DYREKTORA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

*Krzysztof Różański*  
Przewodniczący  
Krysztof Różański  
Przewodniczący Zastępcy Prezydenta  
Miasta Żyrardowa  
*Piotr Koczewski*