

UCHWAŁA Nr/...../26
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 2026 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 2025 r. poz. 1153, 1436; z 2026 r. poz. 252), 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 2026 r. poz. 538) 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) oraz w związku z uchwałą Nr LXXXI/702/24 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2298, 2299/2, 2299/14, 2299/15, 2300/5, 2305/1, 2306/1, 2306/2, 2306/3, 2306/16, 2306/5, 2307/1, 2307/2, 2308/3, 2308/4, 2303/11, 2309/3, 2314, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2315, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr 2313, 2312, 2311, 2864/2, 2864/1, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2303/14, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/12, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/11, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2300/4, 2299/10, 2298, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/4, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/2, 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.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2298, 2299/2, 2299/14, 2299/15, 2300/5, 2305/1, 2306/1, 2306/2, 2306/3, 2306/16, 2306/5, 2307/1, 2307/2, 2308/3, 2308/4, 2303/11, 2309/3, 2314, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej

o nr 2315, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr 2313, 2312, 2311, 2864/2, 2864/1, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2303/14, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/12, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/11, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2300/4, 2299/10, 2298, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/4, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/2, zwany dalej planem.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2298, 2299/2, 2299/14, 2299/15, 2300/5, 2305/1, 2306/1, 2306/2, 2306/3, 2306/16, 2306/5, 2307/1, 2307/2, 2308/3, 2308/4, 2303/11, 2309/3, 2314, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2315, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr 2313, 2312, 2311, 2864/2, 2864/1, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2303/14, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/12, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/11, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2300/4, 2299/10, 2298, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/4, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/2, w skali 1:1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgłoszonych w trakcie trwania konsultacji społecznych, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 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 miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym lub numerem i symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) odległości elementów zagospodarowania planu zwymiarowane w metrach;
- 6) obszar zakwalifikowany do krajobrazów priorytetowych wg Audytu Województwa Mazowieckiego.

§ 4.

Ileokroć 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 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 lub numerem i 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 lub numerem i 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 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, 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, stacje diagnostyczne dla samochodów, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne, myjnie samochodowe, stacje demontażu pojazdów), stolarnie, stacje paliw, obiekty budowlane oraz urządzenia i instalacje, służące kremacji (spopieleniu) zwłok, zakłady/warsztaty ślusarskie (obróbki metali);
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, symbol literowy przeznaczenia MW-U - to teren możliwego zachowania istniejących i realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: miejscami do parkowania samochodów, dojazdami, dojazdami, placami zabaw, 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, stacje diagnostyczne dla samochodów, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne, myjnie samochodowe, stacje demontażu pojazdów), stolarnie, stacje paliw, obiekty budowlane oraz urządzenia i instalacje, służące kremacji (spopieleniu) zwłok, zakłady/warsztaty ślusarskie (obróbki metali);

- 3) teren usług, symbol przeznaczenia U - to teren możliwego zachowania istniejących i realizacji nowych budynków o funkcji usługowej wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: pomieszczeń administracyjno-socjalnych, technicznych, gospodarczych, dojazdów, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacją 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, stacje diagnostyczne dla samochodów, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne, myjnie samochodowe, stacje demontażu pojazdów), stolarnie, stacje paliw, obiekty budowlane oraz urządzenia i instalacje, służące kremacji (spopielaniu) zwłok, zakłady/warsztaty ślusarskie (obróbki metali);
 - 4) teren usług kultu religijnego, symbol przeznaczenia UR – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych obiektów budowlanych związanych z wyznaniem z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami pomocniczymi, pomieszczeniami w tym mieszkalnymi takimi jak plebania, dom rekolekcyjny, dom zakonny, biurowymi i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania samochodów, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną, dopuszcza się obiekty edukacyjno-sportowe;
 - 5) teren parkingu, symbol przeznaczenia KOP – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych miejsc do parkowania dla samochodów z niezbędnymi do ich funkcjonowania dojazdami, zielenią towarzyszącą, infrastrukturą techniczną oraz obiektami związanymi z obsługą parkingu;
 - 6) 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 i zieleni;
 - 7) teren komunikacji pieszo-rowerowej, symbol przeznaczenia KP – należy przez to rozumieć teren komunikacji pieszej i rowerowej z zielenią oraz istniejący dojazd.
2. Granica obszaru objętego planem pokrywa się z liniami rozgraniczającymi, do których przylega.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, zasadę realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem wynikającym z prowadzonej działalności gospodarczej (usługowej) czy zagospodarowania;
- 2) ustala się, iż prowadzona działalność gospodarcza (usługowa), czy zagospodarowanie nie powinny na granicy działki budowlanej, lokalu, do których prowadzący działalność, właściciel posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji na działkach budowlanych, lokalach sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dróg /ulic publicznych;
- 3) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolami literowymi przeznaczenia MW-U oraz 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 znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 5) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakaz prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami z wyłączeniem wytwarzania i wstępnego magazynowania u wytwórcy odpadów;
- 6) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu mikroinstalacji (z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biopłynów oraz energii wiatrowej), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

1. W obszarze objętym planem nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią 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, obszar objęty planem zakwalifikowany został 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 jako KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.
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;
- 2) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, objekty małej architektury i inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) do 16,0 m;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących obiektów, pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi warunkami niniejszej uchwały;
- 4) ustala się obowiązek dostosowania obiektów oraz urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) istniejące budynki nie spełniające wymogów nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą podlegać: remontom, przebudowie, ociepleniu w istniejącym obrysie, nadbudowie w wysokości ustalonej planem w istniejącym obrysie z uwzględnieniem ocieplenia,

natomiast rozbudowa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;

- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 500 m², z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku oraz zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej wzdłuż drogi obsługującej, z której odbywa się główny zjazd na działkę maksimum 24 m;
- 8) odległość między budynkami i zespołami budynków w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej na tej samej działce budowlanej minimum 8,0 m;
- 9) dachy budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 45°,
 - mieszkalnych wielorodzinnych o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 45°,
 - usługowych, gospodarczych i garaży o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 40°.

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

1) teren o symbolu 1MN-U:

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11,0 m,
- maksymalna wysokość budynków usługowych - 8,0 m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży- 5,5 m,
- usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki usługowe na działkach mieszkaniowo-usługowych lub na działkach tylko o funkcji usługowej,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 %,
- powierzchnia biologicznie czynna - min. 25 %,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,8,
- dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

2) teren o symbolu 2MN-U, 3MN-U:

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12,0 m,
- maksymalna wysokość budynków usługowych - 9,0 m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 5,5 m,
- usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki usługowe na działkach mieszkaniowo-usługowych lub na działkach tylko o funkcji usługowej,
- w terenie 2MN-U dopuszcza się budowę zespołów garażowych nie połączonych trwale z gruntem,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 %,
- powierzchnia biologicznie czynna - min. 30 %,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,4.

3) teren o symbolu MW-U:

- a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 18,0 m,
 - maksymalna wysokość budynków usługowych – 10,0 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m,
 - usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70 %,
 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 25 %,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 3,5.

4) teren o symbolu 1U:

- a) przeznaczenie – teren usług;
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - maksymalna wysokość budynków usługowych - 12,0 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80 %,
 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 10 %,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 3,2,

- dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego,
- dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m².

5) teren o symbolu 2U:

- a) przeznaczenie - teren usług;
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - maksymalna wysokość budynków usługowych - 12,0 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 20 %,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,4.
 - dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m².

6) teren o symbolu UR:

- a) przeznaczenie - teren usług kultu religijnego;
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - maksymalna wysokość budynków - 15,0 m,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 25 %,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,9.

7) teren o symbolu KOP:

- a) przeznaczenie - teren parkingu;
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą parkingu,
 - maksymalna wysokość budynków - 6,0 m,
 - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 10°,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy - 5 %,
 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 15 %,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1.

8) teren o symbolu 1KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi dojazdowej;
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się budowę chodników, ścieżek rowerowych, zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

9) teren o symbolu 2KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi dojazdowej;
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,20 m do 11,22 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się budowę chodników, ścieżek rowerowych, zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

10) teren o symbolu KP:

- a) przeznaczenie - teren komunikacji pieszo-rowerowej oraz istniejący dojazd;
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,92 m do 6,01 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - teren może być zagospodarowany tylko jako ciąg pieszy, tylko jako rowerowy lub jako ciąg pieszo-rowerowy,
 - dopuszcza się zachowanie istniejącego dojazdu.

§10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla planowanego lotniska „Port Solidarność”. Realizacja inwestycji zgodnie z ustaleniami Planu Generalnego ww. lotniska.

§ 11.

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 600,0 m², przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się działki o powierzchni minimum 3,0 m²;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 17,0 m, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej minimum 5,0 m, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego od 60⁰ do 120⁰.

§ 12.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenów i działek budowlanych przez drogi/ulice publiczne objęte niniejszym planem oraz 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 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 stanowisko;
 - b) dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej minimum 1 stanowisko;
 - c) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej 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 oraz z uwzględnieniem miejsc do parkowania dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 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 w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, remontu, rozbudowy, 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
 - a) 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 160 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i minimum 40 mm dla kanalizacji ciśnieniowej 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 160 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i minimum 40 mm dla kanalizacji ciśnieniowej opartej o miejski system kanalizacji deszczowej,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczenia (według przepisów odrębnych) do gruntu, przy ochronie sąsiednich terenów przed zalaniem lub do innych zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymagających oczyszczenia (według przepisów odrębnych) do gruntu, przy ochronie sąsiednich terenów przed zalaniem, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich w urządzeniach podczyszczających znajdujących się w granicach działek do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do gruntu lub do innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wody przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) 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,
 - c) w przypadku lokalizacji wewnętrznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, wymagającej wydzielenia terenu niezależnie od ustaleń planu, należy zapewnić wydzielenie działki o wymiarach 6 m x 5 m z możliwością dojazdu od drogi publicznej.
- 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:
- a) 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,
 - b) realizacja sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) zaopatrzenie w energię cieplną - 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, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, paliwa gazowego, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, 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.

§ 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 symbolach MN-U, MW-U, U, UR w wysokości 30%, dla pozostałych terenów w wysokości 0 %.

§ 15.

Traci moc uchwała Nr XIV/97/11 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 22 września 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Radca Prawny
Anita Kozek-Kapuscinska
Anita Kozek-Kapuscinska

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki
Krzysztof Kozanski
Krzysztof Kozanski

Drugi Zastępca Prezydenta
Miasta Zyrardowa
Piotr Koczewski
Piotr Koczewski

Inspektor
Judyta Stawiska-Fastyn
Judyta Stawiska-Fastyn

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr/...../26
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 2026 r.

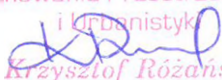
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2298, 2299/2, 2299/14, 2299/15, 2300/5, 2305/1, 2306/1, 2306/2, 2306/3, 2306/16, 2306/5, 2307/1, 2307/2, 2308/3, 2308/4, 2303/11, 2309/3, 2314, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2315, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr 2313, 2312, 2311, 2864/2, 2864/1, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2303/14, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/12, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/11, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2300/4, 2299/10, 2298, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/4, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/2, zgłoszonych w trakcie trwania konsultacji społecznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 17 pkt 13 ww. ustawy przeprowadzono konsultacje społeczne w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa w terminie od 18.11.2025 r. do 16.12.2025 r.

W terminie trwania konsultacji społecznych nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego.

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki


Krzysztof Różański

Inspektor


Judyta Staup-Rishke-Pastyn

Drugi Zastępca Prezydenta
Miasta Żyrardowa


Piotr Koczewski

Prezydent Miasta Żyrardowa


Łucjan Krzysztof Chrzczanowski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr/...../26
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 2026 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2298, 2299/2, 2299/14, 2299/15, 2300/5, 2305/1, 2306/1, 2306/2, 2306/3, 2306/16, 2306/5, 2307/1, 2307/2, 2308/3, 2308/4, 2303/11, 2309/3, 2314, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2315, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr 2313, 2312, 2311, 2864/2, 2864/1, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2303/14, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/12, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/11, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2300/4, 2299/10, 2298, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/4, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/2, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 12 ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla miasta Żyrardowa, zatwierdzonego w trybie uchwały Rady Miasta Żyrardowa.

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

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

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Krzysztof Rożancki

Inspektor

Judyta Stawńska-Fastyn

Drugi Zastępca Prezydenta
Miasta Żyrardowa

Piotr Koczewski

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzastowski

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr/...../26
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 2026 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 2026 r. poz. 538), które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Prezydent Miasta Żyrardowa
Lucjan Krzysztof Chrzczanowski

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki
Krzysztof Różański

Inspektor
Judyta Stasińska-Frąsya

Drugi Zastępca Prezydenta
Miasta Żyrardowa
Piotr Koczewski

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2298, 2299/2, 2299/14, 2299/15, 2300/5, 2305/1, 2306/1, 2306/2, 2306/3, 2306/16, 2306/5, 2307/1, 2307/2, 2308/3, 2308/4, 2303/11, 2309/3, 2314, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2315, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr 2313, 2312, 2311, 2864/2, 2864/1, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2303/14, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/12, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/11, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2300/4, 2299/10, 2298, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/4, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/2.

Na podstawie Uchwały Nr LXXXI/702/24 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2298, 2299/2, 2299/14, 2299/15, 2300/5, 2305/1, 2306/1, 2306/2, 2306/3, 2306/16, 2306/5, 2307/1, 2307/2, 2308/3, 2308/4, 2303/11, 2309/3, 2314, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2315, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr 2313, 2312, 2311, 2864/2, 2864/1, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2303/14, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/12, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2301/11, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2300/4, 2299/10, 2298, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/4, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2296/2, 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.

Na obszarze objętym planem obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przyjęty uchwałą Nr XIV/97/11 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 22 września 2011 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 przedmiotowego 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 05.03.2024 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 i zabudowa usługowa (symbol M).

Celem planu była zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 2296/1, 2296/2 i 2296/3 w zakresie zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z minimum 30 % na minimum 10 % oraz zwiększenia udziału powierzchni zabudowy z 60 % na 80 %. Ponadto nastąpiła zasadność wydzielenia działek będących własnością Gminy Miasto Żyrardów pod drogę publiczną.

Prezydent ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, ważył interes publiczny i interesy prywatne, zмирzające 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 MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, symbol U – teren usług, symbol UR – teren usług kultu religijnego, symbol KOP – teren parkingu, symbol KDD – teren drogi dojazdowej, symbol KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

Określono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach MN-U, MW-U, U, UR w wysokości 30%, dla pozostałych terenów w wysokości 0 %.

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 żywej i nieżywej, 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, obszar objęty planem zakwalifikowany został 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.

Ustalone planem przeznaczenie terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania są konsensusem pomiędzy zachowaniem i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania, potrzebą ochrony środowiska szeroko pojętego a potrzebą zmiany podyktowanej wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni, wynikających z dobrze rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu.

Teren objęty granicami projektu planu położony jest w północnej części miasta, jest ograniczony ul. Piękną, Dziekańską, 3 Maja, Salezjańską, Jana Skrowaczewskiego i Izy Zielińskiej. Analizowany obszar znajduje się w zurbanizowanej części miasta, gdzie stykają się różne funkcje oraz formy zabudowy. 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.

Projekt planu ustala wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: maksymalnego i minimalnego 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.

Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od 18.11.2025 r. do 15.12.2025 r. W tym okresie można było składać uwagi do projektu planu. W dniu 24.11.2025 r. odbył się dyżur projektanta, zaś w dniu 1.12.2025 r. spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu.

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.

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. Projektowane ustalenia planu nie generują przychodów finansowych dla miasta z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości i opłat adiacenckich.

Z up. Prezydenta Miasta Żyrardowa
Piotr Koczewski
Drugi Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki
Krzysztof Kozanski

Inspektor
Judyta Stupnicka-Pastyn