



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 maja 2025 r.

Poz. 4770

UCHWAŁA NR XV/137/25 RADY MIASTA ŻYRARDOWA

z dnia 27 marca 2025 r.

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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. Ustawy 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 LXXIII/626/23 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 6 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północno-zachodnimi granicami działek ewidencyjnych nr: 4849, 4397/2, 4397/4, 4397/6, 4397/7, 4398/17, północno-wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 4398/17, 4397/7, południowo-wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 4398/17, południowo-zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 4398/17, 4398/18, 4398/22, 4398/20, 4398/21, 4849, 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: północno-zachodnimi granicami działek ewidencyjnych nr: 4849, 4397/2, 4397/4, 4397/6, 4397/7, 4398/17, północno-wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 4398/17, 4397/7, południowo-wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 4398/17, południowo-zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 4398/17, 4398/18, 4398/22, 4398/20, 4398/21, 4849, zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: północno-zachodnimi granicami działek ewidencyjnych nr: 4849, 4397/2, 4397/4, 4397/6, 4397/7, 4398/17, północno-wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 4398/17, 4397/7, południowo-wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 4398/17, południowo-zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 4398/17, 4398/18, 4398/22, 4398/20, 4398/21, 4849, 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;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) odległości elementów zagospodarowania planu zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 4. Ilekróć 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 bez jej przekraczania;
- 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, 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). Ustala się działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej;
- 2) teren usług – symbol literowy 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, dojsć, dojazdów, miejsc do parkowania samochodów, 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);

- 3) teren usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa lub teren usług sportu i rekreacji, symbol literowy przeznaczenia UEO-US – to teren możliwego zachowania istniejących i realizacji nowych budynków o funkcji usług edukacji lub usług sportu i rekreacji wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionej funkcji: pomieszczeń administracyjno-socjalnych, technicznych, gospodarczych, miejsc do parkowania samochodów, obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, dojść, dojazdów, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacją infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, symbol przeznaczenia KR – to teren, dla którego ustala się zachowanie lub budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
- 5) teren elektroenergetyki, symbol przeznaczenia IE - to teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie terenów określa rysunek planu 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) wyodrębnione w planie tereny oznaczone 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, natomiast tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia UEO-US do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 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, 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 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/kontererów względem dróg/ulic publicznych obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg/ulic publicznych, przylegających do planu, ustala się na 6,0 m natomiast od linii rozgraniczającej drogi o symbolu KR - 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 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) 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 o symbolu MN-U:

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 9,0 m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 4,0 m,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych i usługowych,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna - min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01, maksymalna - 1,7,
- usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych lub jako samodzielne budynki usługowe,
- dachy budynków mieszkalnych i usługowych o nachyleniu połaci dachowych od 3° do 45°, budynków gospodarczych i garażowych od 10° do 30°.

2) teren o symbolu U:

a) przeznaczenie - teren usług;

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m,
- dopuszcza się podpiwniczenie,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01, maksymalna - 2,0,
- dachy budynków o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

3) teren oznaczony jako UEO-US:

a) przeznaczenie – teren usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa lub teren usług sportu i rekreacji,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące budynki z zakresu szkolnictwa ponadpodstawowego, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu ustaleń planu,
- dopuszcza się obiekty i urządzenia związane z usługami sportu i rekreacji,
- maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60% działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01 maksymalna - 2,5,
- dachy budynków usługowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

4) teren oznaczony jako KR:

a) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- ulice dojazdowe wewnętrzne,
- szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się nawierzchnię jednolitą bez wydzielania jezdni i chodnika,
- dopuszcza się budowę chodników, ścieżek rowerowych, zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5) teren oznaczony jako IE:

a) przeznaczenie – teren elektroenergetyki,

b) zasady i warunki gospodarowania:

- stacja transformatorowa istniejąca,
- dopuszcza się stacje transformatorowe słupowe, budynkowe lub kontenerowe,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejącej stacji transformatorowej,
- maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100% działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 0% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01 maksymalna - 3,0,
- dachy budynków o nachyleniu połaci dachowych do 10°

§ 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 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 18,0 m, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej minimum 5,0 m, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów i działek budowlanych przez 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 minimum 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem miejsc do parkowania samochodów w garażach;
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem UEO-US minimum 25 stanowisk;
 - e) 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 w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, remontu, rozbudowy ewentualnej rozbiórki oraz ustala się budowę nowej i przełożenie istniejącej 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 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 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, działek budowlanych przed zalaniem, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich w urządzeniach podczyszczających znajdujących się w granicach działek do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do gruntu, przy ochronie sąsiednich terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.
- 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 planu dla terenów o symbolach MN-U, IE, U i UOE w wysokości – 0%.

§ 14. Traci moc uchwała Nr XXXII/262/01 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 22 lutego 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Ryszard Mirgos

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XV/137/25

Rady Miasta Żyrardowa

z dnia 27 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północno-zachodnimi granicami działek ewidencyjnych nr: 4849, 4397/2, 4397/4, 4397/6, 4397/7, 4398/17, północno-wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 4398/17, 4397/7, południowo-wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 4398/17, południowo-zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 4398/17, 4398/18, 4398/22, 4398/20, 4398/21, 4849, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) 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 04.02.2025 r. do 25.02.2025 r. oraz w terminie składania uwag tj. do 11.03.2025 r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono jedną uwagę. Uwagę w dniu 05.03.2025 r. wniósł Pan Robert Rybicki.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

Uwaga P. Roberta Rybickiego dotyczyła jednoznacznego wskazania w projekcie miejscowego planu, aby przy samym podziale działek, bez ich uprzedniego scalania dopuszczalna wielkość minimalna działki wynosiła 150 m², a także wątpliwości odnośnie interpretacji spójnika „i” w sformułowaniu „scalania i podziału”

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** ww. uwagi w projekcie miejscowego planu, gdyż jest ona bezzasadna i zapisy projektu planu miejscowego w jasny sposób dopuszczają to, o co zawnioskowano. Należy zaznaczyć iż „scalanie i podział” oraz „wydzielenie nowych działek budowlanych” to różne działania. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907, 1940) oraz §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie

wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r., Poz. 2404) ustalenia projektu miejscowego planu zawierają „ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości”, tak więc spójnik „i” jest bezpośrednim cytowaniem zapisanego w ww. ustawie oraz rozporządzeniu wymaganego zapisu w planie miejscowym i reguluje on sprawy scalania nieruchomości i ich ponownego podziału zgodnie z art. 102 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881).

Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb „minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych”. W przypadku ww. projektu miejscowego planu uznano, iż nie jest to konieczne, tak więc minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie została ustalona, a więc wskazana we wniosku „dopuszczalna wielkość minimalna działki” o powierzchni 150 m² jest zgodna z ustaleniami projektu planu miejscowego.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr XV/137/25

Rady Miasta Żyrardowa

z dnia 27 marca 2025 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: północno-zachodnimi granicami działek ewidencyjnych nr: 4849, 4397/2, 4397/4, 4397/6, 4397/7, 4398/17, północno-wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 4398/17, 4397/7, południowo-wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 4398/17, południowo-zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 4398/17, 4398/18, 4398/22, 4398/20, 4398/21, 4849, 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, 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.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę