

UCHWAŁA Nr XXXIII/282/26
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 28 maja 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.

Ilekroć 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 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 (spopielaniu) 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 (spopielaniu) 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 (spopieleniu) 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, obiekty 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 scalenia 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 ciepłą - ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur stosownie do wymogów i potrzeb, opartej o ciepłownię miejską. Dopuszcza się indywidualne lub grupowe źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą 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.

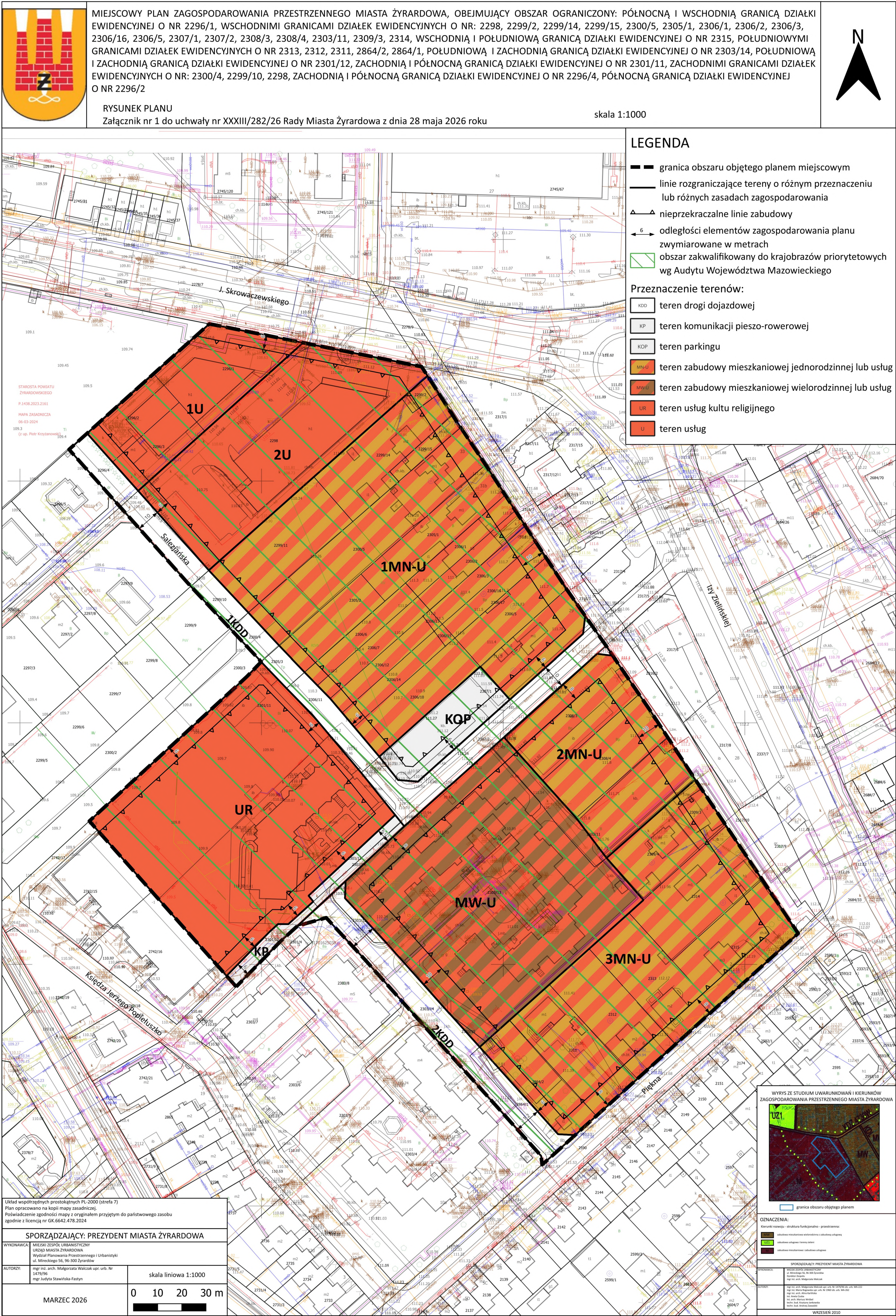
Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach MN-U, MW-U, U, UR w wysokości 30%, dla pozostałych terenów w wysokości 0 %.

§ 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.



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.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXIII/282/26
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 28 maja 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXXIII/282/26
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 28 maja 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.