

PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA  
96-300 ŻYRARDÓW, PLAC JANA PAWŁA II nr 1

ZAŁĄCZNIK Nr 1  
DO UCHWAŁY NR XLIX/ 413/ 10  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA  
Z DNIA 30 WRZESNIA 2010 r.  
o uchwaleniu zmiany Studium  
uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Żyrardowa

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDOWA ZMIANA

## JEDNOLITY TEKST

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY  
.....  
PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA

DEZYMPLIKACYJNY  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA

OPRACOWAŁ:  
MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY  
W ŻYRARDOWIE  
DYREKTOR ZESPOŁU  
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak  
Uprawnienia urbanistyczne nr 1479/96 izb.urb.Wa-222

ŻYRARDÓW, WRZESIEŃ 2010r.

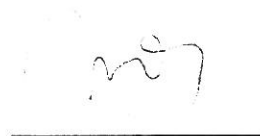
**MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE**

96-300 Żyrardów  
ul. Mireckiego 56

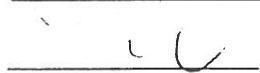
TEL: 046-855-24-71( fax.)  
046-855-21-39

Zespół autorski:

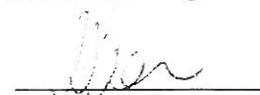
Dyrektor Zespołu:  
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak  
upr. urb nr 1479/96 izb. urb. WA - 222



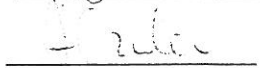
mgr inż. Maria Rogowska  
upr. urb. nr 1960 izb. urb. WA – 262



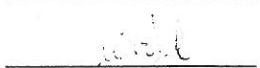
mgr inż. arch. Alina Karlińska



inż. Aneta Czuba



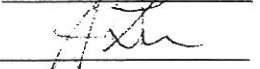
inż. arch. Mariusz Wróbel



tech.bud. Krystyna Jankowska



tech.bud. Andrzej Zawadzki



## Spis zawartości tekstu studium

### WPROWADZENIE.

1. Podstawa formalno-prawna opracowania.... 3
2. Cel i zakres opracowania studium..... 3
3. Materiały wykorzystane przy sporządzeniu studium.... 4

### CZEŚĆ A - UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.

- I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU.... 5
  1. Uwarunkowania zewnętrzne.... 5
    - 1.1. Powiązania funkcjonalno – przestrzenne z otoczeniem..... 5
    - 1.2. Powiązania komunikacyjne.... 5
    - 1.3. Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej.... 6
    - 1.4. Powiązania przyrodnicze.... 6
    - 1.5. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa i województwa.... 6
  2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.... 7
    - 2.1. Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych.... 7
    - 2.2. Tereny o ugruntowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania.... 11
    - 2.3. Tereny niezabudowane.... 12
    - 2.4. Stan infrastruktury technicznej..... 12
      - 2.4.1. Sieć wodociągowa.... 12
      - 2.4.2. Sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej..... 13
      - 2.4.3. Sieć ciepłownicza.... 13
      - 2.4.4. Gospodarka odpadami.... 14
      - 2.4.5. Inne media infrastruktury technicznej.... 15
    - 2.5. Stan komunikacji.... 16
  3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony... 16
  4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.... 17
    - 4.1. Stan środowiska przyrodniczego.... 17
    - 4.2. Stan prawny środowiska przyrodniczego.... 20
    - 4.3. Warunki sozologiczne.... 21
    - 4.4. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.... 22
    - 4.5. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.... 23
  5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.... 23
  6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.... 24
  7. Uwarunkowania związane z zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i mienia.... 27
  8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.... 28
  9. Uwarunkowania inne wymagane przepisami ustawy.... 29
  10. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju.... 29
  11. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.... 30
- II. WPLYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.... 32

### III. CZĘŚĆ GRAFICZNA UWARUNKOWAŃ.... 33

1. Mapa – „UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – SYNTEZA” w skali 1 : 10 000 – w załączeniu.
2. Mapki dotyczące zagadnienia uwarunkowań rozwoju miasta w skali 1 : 20 000 z wyjątkiem poglądowej (bez skali) mapki Nr 1
  - a) Uwarunkowania - powiązania zewnętrzne – Nr 1
  - b) Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i użytkowania terenu – Nr 2
  - c) Uwarunkowania - stan prawny gruntów – Nr 3
  - d) Uwarunkowania - infrastruktura – sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej – Nr 4
  - e) Uwarunkowania - infrastruktura – sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa, sieć ciepłownicza, sieć telekomunikacyjna – Nr 5
  - f) Uwarunkowania - stan komunikacji – Nr 6
  - g) Uwarunkowania – stan środowiska kulturowego – Nr 7 i wyniesienie Nr 7a
  - h) Uwarunkowania – stan środowiska – Nr 8

### CZĘŚĆ B - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

#### I. KIERUNKI ROZWOJU I POLITYKI PRZESTRZENNEJ.... 34

1. Kierunki polityki rozwoju przestrzennego miasta.... 34
2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów.... 35
  - 2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta– struktura funkcjonalno-przestrzenna.... 35
  - 2.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.... 47
3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów w tym wyłączone spod zabudowy.... 48
  - 3.1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz wytyczne ich określania w planach.... 48
  - 3.2. Tereny wyłączone spod zabudowy.... 53
4. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.... 53
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.... 56
6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.... 57
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.... 59
8. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego.... 60
  - 8.1. Obszary rozmieszczenia inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.... 60
  - 8.2. Obszary rozmieszczenia inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.... 61
9. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.... 61
  - 9.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.... 61
  - 9.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.... 61
  - 9.3. Obszary przestrzeni publicznej.... 61
  - 9.4. Obszary inne wynikające z przepisów odrębnych.... 62
10. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.... 62
11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.... 62
12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.... 63
13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.... 63
14. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.... 63
15. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.... 63
16. Obszary pomników głady i ich stref ochronnych.... 63

#### UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.... 64

#### SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.... 65

## WPROWADZENIE.

### 1. Podstawa formalno-prawna opracowania.

Niniejsze opracowanie – „*Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardów*”, zwane dalej *Studium...* sporządzono w oparciu o:

- Ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm./,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy /Dz.U. Nr 118, poz. 1233./,
- Uchwałę Nr XVII/158/04 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 stycznia 2004r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardowa.

*Przedmiotem Studium.. jest obszar w granicach administracyjnych miasta Żyrardowa z uwzględnieniem powiązań z obszarami sąsiednimi.*

Studium.. ustanowione przez Radę Miasta nie jest przepisem gminnym, jest jednak aktem kierownictwa wewnętrznego, który stanowi podstawę do:

- planowania i realizacji zadań własnych miasta związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- posługiwania się przepisami ustaw szczegółowych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze miasta wpływają na ustalenia studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym,
- kreowania miasta jako korzystnego miejsca lokalizacji określonych inwestycji,
- stwarzania warunków realizacji polityki przestrzennej państwa i samorządu wojewódzkiego na terenie miasta,
- ofertowej działalności organów miasta,
- gospodarki gruntami w mieście,
- inspirowania wszelkich działań mających na celu poprawę wizerunku miasta.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 lipca 2003r., przepisem gminnym w sferze planowania przestrzennego są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to że Studium.. nie wiąże bezpośrednio osób trzecich /podmiotów realizujących zagospodarowanie przestrzenne/.

Dokument ten jest wyrazem poglądów Samorządu, o wysokim stopniu autonomiczności, w sferze długofalowej polityki przestrzennej miasta.

***Zmiana dokonana została w formie jednolitego tekstu i rysunku w granicach administracyjnych miasta.***

Niniejsze Studium.. składa się z dwóch podstawowych części wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*Część A. Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego – część tekstowa i część graficzna w skali 1 : 10 000.*

*Część B. Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego – część tekstowa i rysunek studium w skali 1 : 10 000.*

### 2. Cel i zakres opracowania studium,....

Celem opracowania zmiany Studium.. jest aktualizacja I edycji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/126/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 grudnia 1999r. Studium z 1999r. zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą obecnie ustawę o zagospodarowaniu

przestrzennym z 1994 roku. Wymieniona ustawa została zastąpiona ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku. Nowa ustawa znacznie rozszerza zakres opracowania studium. Pomimo zmiany ustawy, podstawowy cel sporządzania studium pozostał taki sam – *określenie polityki przestrzennej gminy*.

Przystąpienie do zmiany Studium.. wynikało z potrzeb:

- dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów dotyczących gospodarki przestrzennej i związanymi z tym, nowymi wymogami dotyczącymi zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz innych przepisów prawa,
- korekty kierunków zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenia terenów, wynikającej z polityki przestrzennej Samorządu i wniosków zainteresowanych instytucji i obywateli oraz nowych tendencji dotyczących wyboru terenów aktywności gospodarczej i zabudowy mieszkaniowej,
- zaistniałych zmian uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych dotyczących poszczególnych sfer funkcjonowania miasta, jakie zaistniały na przestrzeni okresu od momentu obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardów, czyli od 1999 roku.

Zakres studium.. obejmuje zagadnienia społeczne, gospodarcze, przestrzenne, środowiskowe, kulturowe, infrastrukturalne, ujęte w ramy podyktowane przepisami dotyczącymi gospodarki przestrzennej w tym m.in.:

- uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, stanu zagospodarowania, wymogów środowiskowych, kulturowych, sfery społecznej i gospodarczej miasta oraz stanu komunikacji i infrastruktury przestrzennej,
- kierunki struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wraz ze wskaźnikami i standardami jej kształtowania i zagospodarowania,
- zasady ochrony środowiska, przyrody, środowiska kulturowego i zabytków,
- kierunki rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji.

Studium z 1999 roku zawiera szereg rozwiązań / zasługujących na ich uhonorowanie w kolejnych edycjach „Studium”/, które w pewnym zakresie są wykorzystane także i w niniejszych zapisach studium...

Oprócz zmian wynikających z uwarunkowań rozwoju przestrzennego, do „kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” wprowadzono szereg nowych ustaleń dotyczących polityki rozwoju i przeznaczenia w obszarach funkcjonalnych określanych w studium z 1999r.

Sama struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta nie uległa radykalnej zmianie.

### **3. Materiały wykorzystane przy sporządzeniu studium..**

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa – przyjęte 30 grudnia 1999r.
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta – sporządzone na potrzeby niniejszego studium.
- Strategia rozwoju Żyrardowa – Uchwała Nr XXXVIII/243/97 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 sierpnia 1997r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Żyrardowa do roku 2010 .
- Plan Rozwoju Lokalnego – Uchwała Nr XXII/191/04 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 czerwca 2004 roku.
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla miasta Żyrardowa.
- Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami w mieście Żyrardów na lata 2004 – 2012.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego - przyjęty Uchwałą Nr 65/2004 z dn. 07.06.2004r. Sejmiku Województwa Mazowieckiego.
- Gminna Ewidencja Zabytków wykonana przez KOBiDZ w Warszawie z 2007 r.

## **CZEŚĆ A - UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.**

**Integralnym składnikiem tej części studium jest mapa w skali 1: 10 000 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i rozwoju - synteza**

### **I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU.**

#### **1. Uwarunkowania zewnętrzne.**

Miasto Żyrardów położone jest w województwie mazowieckim, w jego części zachodniej.

Sąsiaduje z gminami: Jaktorów, Wiskitki, Radziejowice. Powiązania z otoczeniem w skali rejonu zaznaczają się na płaszczyźnie administracyjnej, usługowej, infrastrukturalnej, natomiast w skali kraju głównie w zakresie komunikacyjnym.

#### **1.1. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem.**

Miasto Żyrardów pełni funkcję ośrodka powiatowego dla miast: Żyrardów, Mszczonów oraz gmin: Radziejowice, Puszcza Mariańska, Wiskitki, Mszczonów. Na jego terenie zlokalizowane są instytucje z zakresu administracji samorządowej szczebla powiatowego, administracji specjalnej /Sąd Rejonowy, Prokuratura Rejonowa/ oraz siedzib specjalistycznych służb i inspekcji.

Ścisłe powiązania funkcjonalne z gminami otaczającymi istnieją także w zakresie: lecznictwa zamkniętego (szpital), szkolnictwa na poziomie średnim i wyższym, kultury i sportu, bankowości. W sferze gospodarczej miasto pełni dla gmin sąsiednich ważny lokalny rynek zbytu, głównie płodów rolnych jak również rynek zaopatrzenia w środki produkcji gospodarstw rolnych.

Wyraźnie zarysowują się powiązania miasta z Aglomeracją Warszawską. Warszawa jest dla mieszkańców Żyrardowa ważnym chłonnym rynkiem pracy. Ponadto pełni funkcję ośrodka administracji wojewódzkiej i centralnej, ośrodka skupiającego usługi na poziomie specjalistycznym w zakresie ochrony zdrowia, kultury, oświaty oraz handlu. Natomiast miasto Żyrardów zaczyna coraz częściej pełnić funkcję „sypialni” w stosunku do wymienionej aglomeracji. Stan ten ma związek z korzystnym powiązaniem kolejowym z Warszawą, oraz „szczupłym” lokalnym rynkiem pracy.

Najbliższymi ośrodkami miejskimi są miasta: Sochaczew, Grodzisk Mazowiecki, Skierniewice oraz Mszczonów. Powiązania funkcjonalne z tymi miastami są zdecydowanie mniejsze w tym szczególnie z Sochaczewem.

Korzystnym zapleczem rekreacyjno-wypoczynkowym dla miasta o charakterze weekendowym są tereny sąsiednich jednostek administracyjnych o znacznych walorach przyrodniczych jak; zespół leśno-wydmy w Międzyborowie, zbiornik Hamernia w gm. Radziejowice z otaczającymi lasami, kompleksy leśne /w niedalekim sąsiedztwie miasta/ w gminie Wiskitki rozciągające się na teren gminy Puszcza Mariańska.

Miasto Żyrardów jest organizmem silnie zurbanizowanym o niewielkich rezerwach terenowych dla rozwoju, dlatego obszary gmin ościennych leżące w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, stanowią jego potencjalne tereny rozwojowe. Wystąpiły już symptomy ekspansji inwestycyjnej na tereny wsi Międzyborów w gminie Jaktorów czy Działek w gminie Wiskitki, głównie w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

#### **1.2. Powiązania komunikacyjne.**

Elementami komunikacyjnymi wiążącymi miasto Żyrardów w skali ponadlokalnej są:

- linia kolejowa PKP relacji Łódź – Warszawa, umożliwiająca dalsze powiązania bezpośrednie lub pośrednie przez Warszawę w skali całego kraju,
- droga krajowa Nr 50 relacji Sochaczew - Grójec, nawiązująca do drogi szybkiego ruchu Nr 8 i Nr 2 „Poznańskiej”, dając w ten sposób połączenia z Warszawą, Poznaniem i południową częścią kraju,
- droga wojewódzka Nr 719 relacji Warszawa – droga krajowa nr 70 /Skierniewice – droga krajowa nr 8 /.

Wymieniony układ komunikacyjny wzmocniony układem dróg powiatowych, nawiązujących do tych dróg oraz przebiegających przez teren miasta stanowi także połączenia w skali lokalnej /rejonu/.

### **1.3. Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej.**

Powiązania przestrzenne mają także odzwierciedlenie w zakresie połączeń infrastruktury technicznej.

W zakresie elektroenergetyki – przez miasto przebiegają linie elektroenergetyczne 110 kV z kierunku Mszczonowa oraz z kierunku Sochaczewa, stanowiące zasilanie miasta poprzez dwa Główne Punkty Zasilania /GPZ/ zlokalizowane w południowej i północnej części miasta.

W zakresie zaopatrzenia w wodę - miasto zaopatrywane jest w wodę z ujęć głębinowych „Sokule” zlokalizowanych na terenie gminy Wiskitki.

W zakresie zaopatrzenia w gaz – do stacji redukcyjnej gazu I<sup>o</sup> usytuowanej w południowej części miasta, doprowadzony jest gazociąg wysokoprężny stanowiący odgałęzienie gazociągu Warszawa – Mory. Przez miasto nie przebiega gazociąg stanowiący zaopatrzenie dla terenów sąsiednich.

W zakresie utylizacji odpadów - miasto obsługiwane jest przez wysypisko śmieci zlokalizowane we wsi Krzyżówka gmina Radziejowice, którego właścicielem i zarządzającym jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Żyrardów” Sp. z o.o. w Żyrardowie.

W zakresie telekomunikacji – przez miasto na kierunku północ-południe i wschód-zachód, przebiegają główne kable telekomunikacyjne, stanowiące również zaopatrzenie miasta.

### **1.4. Powiązania przyrodnicze.**

Do zachodnich granic miasta Żyrardowa przylega duży kompleks leśny (fragment dawnej „Puszczy Bolimowskiej”), który w części południowo-zachodniej przechodzi na teren miasta. Las ten oprócz powiązań przyrodniczych pełni jednocześnie zaplecze wypoczynkowe dla mieszkańców miasta. Tereny leśne objęte są Bolimowsko - Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Istotne powiązania przyrodnicze stanowią doliny cieków wodnych. Rzeka Pisia Gągolina przebiegająca od zbiornika Hamernia przez tereny łąkowe i leśne gminy Radziejowice, następnie przez miasto w kierunku północnym jest głównym ciągiem ekologicznym, szczególnie w powiązaniach z terenami gminy Radziejowice. Na terenie miasta rzeka przepływa przez tereny zieleni, a tylko na niewielkich fragmentach jej dolina jest silnie zawężona terenami zurbanizowanymi. Rzeka znajduje się w zlewni rzeki Bzury i jest jej lewobrzeżnym dopływem. W południowej części miasta na wysokości „Zalewu Żyrardowskiego” lewobrzeżnym dopływem rzeki Pisi Gogoliny jest rzeka Okrzesza biorąca początek w obszarze gminy Radziejowice.

Drugim ciągiem ekologicznym jest mniejsza rzeka – Wierzbianka, która przepływa na fragmentach wschodniej części miasta. Generalnie zarówno na terenie miasta jak i gminy Jaktorów, przepływa ona wśród terenów niezabudowanych.

### **1.5. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa i województwa.**

Możliwości rozwoju miasta Żyrardowa, podobnie jak innych ośrodków miejskich czy gminnych, w dużej mierze uzależnione są i będą od stanu i gospodarki kraju, jak i prowadzonej polityki przestrzennej, społecznej, ekonomicznej na szczeblu krajowym, wojewódzkim, a także powiatu. Wymienione zależności kształtują zmienny w czasie układ szans i zagrożeń dla potencjału gospodarczego miasta.

Miasto Żyrardów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa mazowieckiego, określonej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą Nr 65/2004 z dn. 07.06.2004r. Sejmiku Województwa Mazowieckiego, zostało włączone w granice Aglomeracji Warszawskiej, w obrębie której działania będą sprowadzały się do wspierania dotychczasowych kierunków rozwoju. Dodatkowo miasto



zostało zaliczone do obszaru największych wpływów Metropolii Warszawskiej. Z tak założonych kierunków rozwoju województwa, wynikają szanse dla rozwoju miasta.

Jednak w dokumencie wyrażającym politykę przestrzenną województwa nie znajdują się konkretne odniesienia przestrzenne dotyczące lokalizacji inwestycji ponadlokalnych na terenie miasta Żyrardowa. Ważną inwestycją uwzględnioną w planie województwa, jest budowa obwodnicy miasta Żyrardowa w ciągu drogi krajowej Nr 50 /o znacznym obciążeniu ruchem ciężarowym/. Obwodnica będzie realizowana poza granicami miasta, na terenie gminy Wiskitki i Radziejowice. Z punktu widzenia środowiska zamieszkania i warunków życia miasta, wyprowadzenie ruchu ciężarowego z miasta na obwodnicę jest korzystne, jednak może w pewnym stopniu ograniczyć rozwój miasta w zakresie usług i obsługi ruchu tranzytowego.

## **2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.**

### **2.1. Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych.**

Obszar Miasta Żyrardowa nie posiada pokrycia w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Część planów, wymienionych niżej od pozycji 1 do pozycji 25, została sporządzona pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r.

#### ***Wykaz planów miejscowych:***

1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa /KRUS/ - Uchwała Nr XX/128/96 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 15 lutego 1996 roku.
2. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa dot. ul. Grenadierów, ul. Gdańskiej - Uchwała Nr XXXI/200/96 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 30 grudnia 1996 roku.
3. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa dot. terenu ulicy Spacerowej - Uchwała Nr XXXI/201/96 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 30 grudnia 1996 roku.
4. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa „Osiedle Kilińskiego” - Uchwała Nr XLIV/311/98 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 29 kwietnia 1998 roku.
5. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa dot. obszaru ograniczonego ulicami: Jodłowskiego, Parkingową, północno-zachodnią granicą działek przy ul. Witosa, nowoprojektowaną ul. Witosa i nowoprojektowaną ulicą przebiegającą przez działkę przy ul. Jodłowskiego 78 - Uchwała Nr XLV/318/96 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 10 czerwca 1998 roku.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Żyrardowa dot. obszaru ograniczonego ulicami: Piękna, Izy Zielińskiej, Skrowaczewskiego i rowem burzowym – Uchwała Nr XLV/338/98 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 18 czerwca 1998 roku.
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Żyrardowa dot. obszaru ograniczonego ulicami: Środkowa, Jedności Robotniczej, Jodłowskiego, terenem cmentarza i północnymi granicami działek przy ul. Spokojnej – Uchwała Nr XII/97/99 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 1999 roku.
8. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa „Reymonta” - Uchwała Nr VI/31/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 4 marca 1999 roku.
9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa dot. „1 Maja” - Uchwała Nr VI/35/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 10 marca 1999 roku.
10. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa /SUW/ - Uchwała Nr VIII/61/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 29 kwietnia 1999 roku.

11. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa dot. terenu szpitala miejskiego - Uchwała Nr XXIX/215/00 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 30 listopada 2000 roku.
12. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa dot. ul. Bohaterów Warszawy, Orlika, Moniuszki, Legionów Polskich, Stefana Batorego, 11-listopada - Uchwała Nr XXXII/262/01 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 22 lutego 2001 roku.
13. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa „Kilińskiego” - Uchwała Nr XXXVIII/311/01 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 30 sierpnia 2001 roku.
14. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa „Wypiańskiego” - Uchwała Nr XXXVIII/312/01 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 30 sierpnia 2001 roku.
15. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa „Kamienna” - Uchwała Nr XLII/345/01 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 30 listopada 2001 roku.
16. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa /Osiedle Teklin/ - Uchwała Nr XLV/357/02 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 28 lutego 2002 roku.
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa „Kasztanowa” – Uchwała Nr XLVI/370/02 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 marca 2002 roku.
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa „Centrum” – chwała Nr VIII/72/03 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 24 kwietnia 2003 roku.
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa „Dawne Zakłady Lniarskie” – Uchwała Nr IX/76/03 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 2 maja 2003 roku.
20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa „Osada Fabryczna” – Uchwała Nr X/81/03 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 czerwca 2003 roku.
21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa „Osada Fabryczna” – Uchwała Nr XI/98/03 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 sierpnia 2003 roku.
22. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Żyrardowa /Mazowiecka/ - Uchwała Nr XI/96/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 28 sierpnia 2003 roku.
23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. terenu przy ul. Kilińskiego i Jodłowskiego – Uchwała Nr X/82/03 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 czerwca 2003 roku.
24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. terenu przy ul. Jodłowskiego, Jedności Robotniczej i J.Kacperskiej – Uchwała Nr X/83/03 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 czerwca 2003 roku.
25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. terenu przy ul. Kilińskiego, Izy Zielińskiej i Środkowej – Uchwała Nr XI/97/03 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 sierpnia 2003 roku.
26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. obszaru ograniczonego: ul. Mazowiecką, Kasprowicza, Kopernika i południowymi granicami dz. nr ewid. 6601, 6602, 6603. – Uchwała Nr XXIV/195/04 Rady miejskiej Żyrardowa z dnia 5 sierpnia 2004 roku.
27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa „osiedle Teklin I” – Uchwała Nr XXIX/229/04 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 9 grudnia 2004 roku.
28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru osiedla Mariampol – uchwała Nr XXXVI/292/05 z dnia 30 czerwca 2005 roku.

29. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. obszaru ograniczonego ul.: Lelewela, Dąbrowskiego, Chmielna, Jaktorowską – Uchwała nr XXXIX/312/05 z dnia 27 października 2005 roku.
30. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. obszarów oznacz. w planie zatw. Uchwałą Nr IX/76/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 29 maja 2003r. symbolami 14UP,U;15UP,U; 19EC,UP,U; 10KP,EC,ZPk,Kp – Uchwała Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dn. 8 grudnia 2005 roku.
31. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. obszaru „Dawnego Parku” – Uchwała Nr XLI/323/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005r.
32. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. obszaru Wypiańskiego, Gen. Zajączka, Brzózki, Okrzei, Niepodległości, Sowińskiego, Legionów Polskich, Batorego – Uchwała Nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006 roku.
33. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą nr VI/31/99 Rady miejskiej Żyrardowa z dnia 4 marca 1999r. dit. Terenu obejmującego działki o nr ewid.: 7188;7632/1;7632/2;7189 – Uchwała Nr XLVI/362/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006r.
34. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. obszaru Dawnych Zakładów Lniarskich – Wykańczalnia – Uchwała Nr L/389/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 26 października 2006 roku.
35. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa „osiedle Teklin III” – Uchwała Nr III/26/06 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 grudnia 2006 roku.
36. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa „osiedle Teklin IV” – Uchwała Nr L/390/06 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 października 2006 roku.
37. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. obszaru ograniczonego: ul. Słowiańska, południowo-zachodnimi granicami administracyjnymi miasta oraz Zalewem Żyrardowskim – Uchwała Nr III/27/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 grudnia 2006 roku.
38. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. obszaru położonego między ul. Jaktorowską, terenami PKP, wschodnią granicą miasta i zachodnią granicą działki o nr ewid. 6200 – Uchwała Nr III./28/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 grudnia 2006 roku.
39. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. obszaru ograniczonego ulicami: 1 Maja, Skrowaczewskiego, północną granicą działki o nr ewid. 2215, zachodnimi granicami działek o nr ewid.: 2223;2222;2214/2, ulicą Łąkową, częścią działek o nr ewid. 2075; 2074, zachodnią granicą działki o nr ewid. 2073, częścią działek o nr ewid. 2063/2;2062/2;2060/2;2059/22058/2;2057/2;2056/2;2055/2;2054/2;2053/2;2052/2;2051/2;2050/2 i północną granicą administracyjną miasta – Uchwała Nr XXIII/186/08 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2008r.
40. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dot. obszaru ograniczonego: częścią działek po zachodniej stronie ul. 1 Maja, ulicą 1 Maja, południowymi granicami działek o nr ewid. 1613/2;1613/5;1613/6;1263/6;1263/2 rzeką Pisią i północną granicą administracyjną miasta – Uchwała Nr XXIII/187/08 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2008r.
41. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą nr VI/31/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 4 marca 1999r dot. obszaru ograniczonego ul. Reymonta, ul. Mickiewicza, terenami PKP, ul. Browarną oraz zbiornikiem wodnym – Uchwała nr XXXV/292/09 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 maja 2009r.
42. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą nr VII/72/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 kwietnia 2003r dot. terenu centrum – Uchwała Nr XXXVI/295/09 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 18 czerwca 2009r.

43. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/292/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 czerwca 2005r. dot. obszaru ograniczonego ulicami: Topolową, Jaśminową, Poprzeczną, Olszową – Uchwała Nr XXXVIII/312/09 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2009r.

44. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Żyrardowa dla obszaru ograniczonego: ul. Szarych Szeregów, Wittenberga, Limanowskiego, działką o nr ew. 3446, ul. Roosevelta, działką o nr ew. 3275, ul. Wrzosową oraz działką o nr ew. 1847 – Uchwała Nr XLIII/357/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 25 lutego 2010r.

Ponieważ plany miejscowe sporządzane były na przestrzeni lat, przez różnych projektantów oraz pod rządami dwóch ustaw, nie ma w nich ujednoczonego zapisu odnośnie przeznaczenia i interpretacji co w ramach danego przeznaczenia można zrealizować.

Poniżej przedstawiono zgeneralizowane zapisy dotyczące przeznaczenia w planach obowiązujących:

- **MU** – *tereny zabudowy mieszkalno-usługowej* – w terenach tych funkcją wiodącą jest funkcja mieszkaniowa (bez sprecyzowania czy jednorodzinna, czy wielorodzinna), a usługi mogą być realizowane tylko w ramach budynków mieszkalnych.
- **UM** – *tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej* - w terenach tych funkcją wiodącą są usługi, natomiast zabudowa mieszkaniowa jest funkcją uzupełniającą.
- **U** – w jednych planach są to - *tereny usług ogólnomiejskich*; w innych są to – *tereny zabudowy usługowej*. Generalnie w tych terenach mogą być realizowane obiekty użyteczności publicznej, usługi świadczone na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi oraz inne usługi o podobnym charakterze. W niektórych przypadkach dopuszczona jest realizacja mieszkań.
- **MN** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* – mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne z budynkami gospodarczymi i garażami. Ustalenia dla tych terenów nie stanowią nic o możliwości realizacji usług.
- **MNu; MN,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług* – w terenach mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz usługi zarówno w budynkach mieszkalnych jak i samodzielne budynki na odrębnych działkach usługowych.
- **UP; P,U; Up** – *tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej* oraz w innych planach – *tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej* – w terenach bez względu na symbol i zapis przeznaczenia, mogą być realizowane: obiekty produkcyjne, usługowe w tym usługi produkcyjne, magazyny i składy. W niektórych przypadkach dopuszczona jest realizacja mieszkań dla właściciela.
- **US** - *tereny usług sportu i rekreacji* – terenów o tym przeznaczeniu jest niewiele. Dopuszcza się w tych terenach oprócz sportu i rekreacji, usługi towarzyszące typu handel, gastronomia.
- **Uz, USz** – *tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zielenią urządzoną oraz sportu i rekreacji* – w terenie tym zgodnie z przeznaczeniem mogą być realizowane usługi o szerokim wachlarzu, z wyłączeniem usług produkcyjnych, oraz z dużym udziałem zieleni towarzyszącej. Obszar o takim przeznaczeniu znajduje się przy Zalewie Żyrardowskim.
- **URn** – *tereny usług rzemiosła nieuciążliwego* – są to tereny dla realizacji usług w tym usług produkcyjnych nieuciążliwych.
- **ZPu** – *tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług* – są to tereny o przeważającej funkcji zieleni, z możliwością realizacji usług o granicznym zakresie i powierzchni zabudowy.
- **MW** – *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* – zgodnie z przeznaczeniem może być realizowane budownictwo wielorodzinne.
- **MW, MN, U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej* – może być realizowane budownictwo mieszane przy warunku, że zabudowa wielorodzinna nie będzie wysoka, tylko do trzech

- kondygnacji nadziemnych. Usługi (bez usług produkcyjnych) w tych terenach mogą powstawać w ramach budynków mieszkalnych lub jako samodzielne obiekty.
- **RE** – *tereny ciągów ekologicznych* – są to tereny wzdłuż cieków wodnych z zakazem zabudowy.
  - **ZI** – *tereny lasów*.
  - **K** – *tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków*.
  - **W** – *tereny infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody*.
  - **E** – *tereny infrastruktury technicznej – GPZ*.
  - **ZD** – *tereny zieleni urządzonej – ogrody działkowe*.

Przeznaczenie, zasady i warunki zagospodarowania terenów, objętych wymienionymi wyżej planami, aktualnie zabezpieczają potrzeby mieszkańców, stąd w studium należy zachować kierunki rozwoju tych terenów zgodne z ich przeznaczeniem.

Wnioski w sprawie zmian planu dotyczą możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach RE – ciągów ekologicznych, wyznaczonych zgodnie z ustaleniami studium.. aktualnie obowiązującego oraz możliwości wprowadzenia na terenie „Dawnych Zakładów Lniarskich,, budownictwa wielorodzinnego, a który w obecnym studium. wskazany jest pod działalność produkcyjno-usługową. Ponadto w niniejszej edycji studium należy zweryfikować kierunki rozwoju terenów przy ul. Mazowieckiej, ze względu na dostosowanie do ustaleń miejscowego planu „Mazowiecka” i znacznym zainwestowaniu sprzecznym z kierunkami określonymi w studium z 1999r.

## **2.2. Tereny o ugruntowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania.**

Miasto zajmuje powierzchnię 1435 ha – powierzchnia geodezyjna. Obszar miasta Żyrardowa, objęty planami miejscowymi stanowi około 40% powierzchni miasta. Tereny, na które sporządzono plany w około 70% są zainwestowane i zagospodarowane. Ich zagospodarowywanie następowało systematycznie na przestrzeni lat do 1994 roku w oparciu o miejscowy plan ogólny dla miasta Żyrardowa oraz plany szczegółowe dla zabudowy mieszkaniowej. W ten sposób wykształciły się, głównie w zachodniej części miasta, duże osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a na niewielkim terenie zabudowy wielorodzinnej.

Tereny mieszkaniowe w obrębie miasta zajmują aż 341 ha, co stanowi 24% powierzchni miasta z czego 216 ha to tereny osób fizycznych tj. 15,1% powierzchni miasta. Tereny te, to głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest to trwały sposób użytkowania gruntów, który winien być zachowany przy przyjmowaniu kierunków rozwoju przestrzennego miasta. Wieloletnim i ugruntowanym, produkcyjno-usługowym sposobem zagospodarowania, charakteryzują się tereny położone we wschodniej części miasta pomiędzy obszarem kolejowym a drogą wojewódzką (ul. Jaktorowska) oraz tereny po wschodniej stronie drogi krajowej (ul. Mickiewicza). Wymienione tereny od lat w planach miejscowych były rezerwowane pod przemysł. Tereny przemysłowe zajmują powierzchnię 98 ha z czego większość terenów, to tereny po dawnych zakładach przemysłowych, ponieważ aż 68 ha, tych terenów stanowi grunty Skarbu Państwa przekazane w wieczyste użytkowanie.

*Wykształcone funkcje i formy zagospodarowania terenów powinny znaleźć swe odzwierciedlenie w kierunkach rozwoju przestrzennego określonych w niniejszym Studium.*

Struktura użytkowania gruntów na terenie miasta  
(stan wg. ewid. gruntów maj 2008r.)

Użytki rolne (w ha)			Grunty leśne zadrzewione i zakrzewione (w ha)		Tereny zabudowane i zurbanizowane (w ha)				Grunty pod wodami w ha	Pozostałe grunty w ha	Razem w ha
grunty orne	zabudowane	pozostałe	lasy	zadrze. i zakrzew	tereny mieszkaniowe	tereny przemysłowe	tereny komunikacji	tereny pozostałe			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
258	24	132	68	10	341	98	217	242	28	17	1435

### 2.3. Tereny niezabudowane.

Tereny dotychczas niezagospodarowane, stanowiące rezerwę dla rozwoju miasta, położone są we wschodniej i południowej części obszaru miasta. Powierzchniowo są to niewielkie tereny stanowiące około 25% powierzchni miasta. Tereny niezabudowane miasta, należy rozpatrywać w kategorii terenów gruntów ornych, które docelowo można przeznaczyć pod zabudowę i związaną z nią infrastrukturę techniczną oraz jako tereny zurbanizowane niezabudowane, które już uzyskały status gruntów nierolniczych możliwych do zagospodarowania. Grunty orne zajmują powierzchnię - 258 ha co stanowi 18% powierzchni obszaru miasta, natomiast grunty zurbanizowane niezabudowane, zajmują powierzchnię – 96 ha, co stanowi 6,7% powierzchni obszaru miasta. Tereny nie zainwestowane wschodniej części miasta, przeznaczone są w studium z 1999r. pod tereny zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych z możliwością wprowadzenia usług rekreacyjnych. Z wniosków złożonych do Studium wynika potrzeba zmiany określonych dotychczas kierunków zagospodarowania tych terenów. Właściciele nieruchomości położonych w tym rejonie wnioskuje o możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podobna sytuacja dotyczy terenów w północno-wschodniej części miasta, które dotychczas określone są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Większym zainteresowaniem cieszy się tu budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Obszar niezagospodarowany położony na południu miasta, przeznaczony w studium z 1999r. pod usługi i produkcję, w niniejszej edycji studium... wnioskowany jest do rozwoju w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Reasumując kierunki rozwoju terenów dotychczas nie zainwestowanych, określone w studium z 1999r., częściowo są sprzeczne z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.

### 2.4. Stan infrastruktury technicznej.

#### 2.4.1. Sieć wodociągowa

Miasto zaopatrywane jest w wodę z ujęcia wody „Sokule”. Studnie ujmujące wody czwartorzędowe o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. „B” w ilości  $Q_{max} h = 500 \text{ m}^3/h$ , zlokalizowane są w lesie na terenie gminy Wiskitki. Stacja uzdatniania wody znajduje się na terenie zachodniej części miasta. Istniejąca stacja o przepustowości do  $500 \text{ m}^3/h$ , oraz dwa zbiorniki wyrównawcze po  $1500 \text{ m}^3$  każdy, zabezpieczają w pełni potrzeby miasta.

Woda rozprowadzana jest na terenie miasta głównymi magistralami wodociągowymi i sieciami rozdzielczymi. Długość czynnej sieci magistralnej wynosiła 10,6 km, długość czynnej sieci rozdzielczej 80,1 km - stan na dzień 31.XII.2006r., natomiast wg. stanu na dzień 31.XII.2007r. długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła 84,6 km, a liczba przyłączy 2624 sztuki (57,5 km). Tereny zurbanizowane wyposażone są w sieć wodociągową prawie w 90%. Ilość połączeń w 2006r. prowadzących do budynków mieszkalnych wg. danych jak wyżej, wynosiła 2555, a zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca wynosiło  $34,5 \text{ m}^3$ . Ilość wody dostarczanej z wodociągu odbiorcom wynosi w 2007r. – 1571,6 tys.  $\text{m}^3$ , w 2008r. – 1630,1 tys.  $\text{m}^3$ .

Ujęcie wód podziemnych Sokule pozwala obecnie na pełne zaspokojenie zapotrzebowania miasta w wodę. Ujęcie wody Feliksów stanowi potencjalną rezerwę w zakresie zaopatrzenia miasta w wodę.

Najmniejszym stopniem zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej odznaczają się tereny peryferyjne miasta, które zaczynają się zabudowywać w oparciu o nowe plany miejscowe. Są to południowe części miasta rejon os. Mazowiecka i Mariampol oraz tereny wschodnie – osiedla Teklin.

Woda z wodociągów wykorzystywana jest także na cele przemysłowe. Drugim źródłem zaopatrzenia przemysłu jest rzeka Pisia Gągolina i zbiorniki otwarte na niej zlokalizowane.

#### **2.4.2. Sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.**

Na terenie miasta funkcjonuje system kanalizacji rozdzielczej.

Miasto posiada komunalną oczyszczalnię ścieków usytuowaną w północno - zachodniej części miasta. Przepustowość oczyszczalni wynosi 18000 m<sup>3</sup>/dobę, z możliwością rozbudowy do 24000 m<sup>3</sup>/dobę. Faktyczna ilość emitowanych ścieków wynosi obecnie 8000 – 12000 m<sup>3</sup>/dobę w zależności od warunków atmosferycznych. Ścieki pod względem składu fizyko-chemicznego spełniają warunki określone w pozwoleniu wodnoprawnym. Ścieki surowe: przemysłowe i bytowe dopływają do przepompowni ścieków miejskich, skąd pompowane są do komory wlotowej, a z niej do kraty głównej. Osady ściekowe po fermentacji i odwodnieniu są wykorzystywane rolniczo. Ścieki z terenu miasta zbierają główne kanały: A – prowadzący ścieki z zachodniej części miasta, B – prowadzący ścieki ze środkowej części miasta oraz C – prowadzący ścieki z północno-wschodniej części miasta. W 2008r. został wybudowany kolejny etap kolektora sanitarnego C zbierającego ścieki ze wschodniej i południowo – wschodniej części miasta (ul.: Olszowa, Poprzeczna, Jaśminowa, Chmielna). Wymienione części miasta, a szczególnie rejon południowo-wschodni są najmniej skanalizowane. Projektowana jest w tych obszarach (osiedla domów jednorodzinnych) budowa sieci kanalizacji sanitarnej. W chwili obecnej ścieki odprowadzane są do przydomowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

Długość czynnej sieci kanalizacji ulicznej (bez połączeń do budynków) wynosi 74,2 km, a połączeń prowadzących do budynków mieszkalnych 1612 wg. stanu na 31.XII.2006r., natomiast wg. stanu na 31.XII.2007r. długość sieci czynnej wynosiła 79,4 km, a ilość przyłączy 1683 sztuki -31,3 km.

Do komunalnej oczyszczalni ścieków planowane jest doprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w gminie Jaktorów.

Na terenie miasta Żyrardowa istnieje sieć kanalizacji deszczowej, która prowadzi wody opadowe do rzeki Pisi-Gągoliny, rzeki Wierzbianki oraz zbiorczego rowu burzowego Nr 60, który na części obszaru miasta został zastąpiony kolektorem deszczowym i kolektora deszczowego w miejscu rowu burzowego nr 51 na terenie miasta Żyrardowa. Kolektor deszczowy i rowy burzowe przechodzą w rowy melioracyjne na terenie gminy Wiskitki. Rów burzowy „L” odprowadza wody opadowe do rzeki Pisi Gągoliny. Według stanu na koniec 2006r. miasto posiada kanalizację deszczową o długości około 40,0 km. Obecnie miasto dysponuje dwoma pozwoleniami wodnoprawnymi na odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do odbiorników wydane przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego.

W ramach pozwolenia, które jest ważne do 2013 roku wymagana jest realizacja 24 podczyszczalni na poszczególnych wylotach kolektorów deszczowych do rzeki Pisi oraz 3 na rowach burzowych. Kontynuowana będzie budowa kolektorów deszczowych w miejsce rowów burzowych. W latach 2006 – 2009 został zrealizowany kolektor deszczowy przyjmujący wody opadowe z południowej części Żyrardowa (od ul. Mazowieckiej poprzez działki ZTWW Żyratex S.A., ul. Kanałową do odbiornika ścieków tj. Pisi Gągoliny, wraz z podczyszczalnią wód opadowych przed wprowadzeniem do rzeki Pisi Gągoliny. Kolektor deszczowy przejmie wody opadowe z południowej części miasta, wsi Korytów oraz odciaży dolny odciek rzeki Wierzbianki.

#### **2.4.3. Sieć ciepłownicza.**

Na terenie miasta funkcjonuje Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „Żyrardów” Sp. z o.o. zarządzające ciepłownią miejską. Miasto dzieli się na Rejony Sieci Ciepłych i Węzłów tj. RSCiW „Zachód” i RSCiW „Północ”. W ramach RSCiW „Północ” funkcjonuje 71 węzłów ciepłowniczych

indywidualnych, 20 węzłów grupowych i 27 komór ciepłowniczych z zaworami odcinającymi ( stan na marzec 2007r.). Rejon ten zaopatruje w ciepło budownictwo wielorodzinne i niektóre placówki usługowe na os. Teklin, os. Wschód, os. przy ul. Spółdzielczej, rejon ul. Limanowskiego - Mireckiego, rejon pomiędzy ul. Waryńskiego i Ossowskiego oraz teren pomiędzy ul. Mireckiego, 1 Maja, Łukasińskiego.

Rejon RSCiW „Zachód” dysponuje: 98 węzłami indywidualnymi, 4 węzłami grupowymi oraz 24 komorami ciepłowniczymi z zaworami odcinającymi – stan na marzec 2007r. Zaopatruje on w ciepło: kwartał ul. Narutowicza-Limanowskiego-1 Maja; część terenu Dawnych zakładów lniarskich; kwartał ul. Żeromskiego - Słoneczna-Limanowskiego, rejon ul. Sikorskiego, Roosvelta i Mostowa oraz rejon ul. Brzózki, Sowińskiego.

Ponadto w ramach systemu ciepłowniczego funkcjonuje kotłownia lokalna na ekogroszek przy ul. Radziejowskiej 5 dla ogrzewania budynków wielorodzinnych i częściowo usługowych w rejonie ul. Radziejowskiej, Kanałowej i Mickiewicza (nieduży obszar).

Nowe inwestycje PEC w zakresie rozwoju sieci ciepłowniczej, przewidywane są głównie w ramach rejonu „Zachód” i dotyczy obszaru centralnej części miasta w zbliżeniu do ul. 1 Maja.

Do niedawna Elektrociepłownia byłych Zakładów Lniarskich „VT ENERGO” zaopatrywała w ciepło część terenu miasta po zachodniej stronie ul. 1 Maja. Obecnie odbiorców zasilanych z Elektrociepłowni VT Energo przejął PEC budując niezbędne odcinki ciepłowniczej sieci magistralnej, rozdzielczej i przyłączy.

Jednak nadal gospodarka ciepła znacznej części budownictwa wielorodzinnego w strefie zabytkowej miasta, oparta jest o indywidualne źródła ciepła – piece. Budynki te systematycznie będą podłączane do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Oprócz obiektów i urządzeń PEC funkcjonują: kotłownia gazowa o mocy 1,5 MW obsługująca osiedle Piękna i kotłownia o mocy 0,9 MW obsługująca os. Spokojna w ramach Spółdzielni Mieszkaniowej „Pragnienie”. Właścicielem tych kotłowni i sieci jest przedsiębiorstwo energetyczne „Geotermia Mazowiecka”.

Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz większość zakładów i obiektów usługowych wyposażona jest w indywidualne źródła ciepła, oparte o takie nośniki ciepła jak; olej, gaz, energia elektryczna oraz węgiel.

#### **2.4.4. Gospodarka odpadami.**

Gospodarka odpadami stałymi na terenie miasta Żyrardowa jest realizowana w oparciu o system zbiórki do pojemników. Na terenie miasta w zabudowie wielorodzinnej rozstawione są zestawy trójpojemnikowe i dwupojemnikowe. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, zabudowa usługowa i produkcyjna wyposażone są w indywidualne pojemniki do gromadzenia odpadów. Selektywna zbiórka odpadów prowadzona jest w niewielkim stopniu od 1997 roku, co sprawia, że na składowisko wywożona jest duża ilość surowców wtórnych.

Odpady deponowane są na składowisku odpadów innych niż niebezpieczne w miejscowości Słabomierz - Krzyżówka na terenie gminy Radziejowice, którego stopień wypełnienia wynosi około 80%. Właścicielem składowiska i zarządzającym jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Żyrardów” Sp. z o.o. w Żyrardowie. Na składowisku brak jest segregacji odpadami. Stan formalno-prawny składowiska jest uregulowany, jednak wymaga ono modernizacji celem zapewnienia wymogów ochrony środowiska.

Miasto nie posiada składowiska odpadów innych niż obojętne i niebezpieczne. Odpady przemysłowe składowane są tymczasowo na terenie zakładów produkcyjnych, a następnie odbierane i transportowane przez uprawnionych odbiorców odpadów (również niebezpiecznych) do miejsca magazynowania, odzysku lub unieszkodliwiania.

Odpady niebezpieczne pochodzenia medycznego zbierane są i transportowane także przez wyspecjalizowaną firmę do miejsca ich unieszkodliwiania (np. spalarnia przy szpitalu w Skierniewicach, czy Grodzisku Mazowieckim).

Na terenie Żyrardowa funkcjonuje jeden zakład zajmujący się zbieraniem i demontażem wyeksploatowanych pojazdów, który posiada wymagane prawem zezwolenia.

Wskazane jest stworzenie w mieście i rejonie, centralnego systemu unieszkodliwiania odpadów komunalnych oraz systemu centralnego gromadzenia odpadów surowców wtórnych oraz odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych ze strumienia odpadów komunalnych.



## 2.4.5. Inne media infrastruktury technicznej.

### *Gazyfikacja.*

Miasto jest zaopatrywane w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 100/PN 3,2 MPa będącego odgałęzieniem gazociągu Mory-Piotrków Trybunalski, poprzez stację redukcyjno-pomiarową I<sup>0</sup> (SR - I<sup>0</sup>/I) o przepustowości 6000 Nm<sup>3</sup>/h, przy ul. Mickiewicza. Stacja zasila sieć gazociągów średniego ciśnienia i dwie stacje redukcyjne II<sup>0</sup> o przepustowości 600 Nm<sup>3</sup>/h zasilających sieć gazową niskiego ciśnienia 25 hPa. Sieci gazowe niskiego ciśnienia zasilane są z dwóch stacji redukcyjno-pomiarowych II<sup>0</sup> o wydajności 600 m<sup>3</sup>/h każda. Miasto jest zasilane w gaz, siecią gazociągów niskiego i średniego ciśnienia doprowadzających gaz do odbiorców bytowo – komunalnych. Do sieci gazowej podłączone jest około 70% budynków mieszkalnych. Południowo-zachodnia część jest zgazyfikowana prawie w 100%, ponadto w gaz wyposażone są osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W obszarze miasta systematycznie jest rozbudowywana sieć gazowa i przyłączane są kolejne budynki. Istniejące rezerwy stacji redukcyjnych pozwalają zaspokoić aktualne potrzeby miasta.

Na terenie miasta jest około 65 km gazociągów średniego i około 10 km gazociągu niskiego ciśnienia. Zaopatrzenie w gaz pozostałych terenów miasta będzie wymagało dalszej systematycznej rozbudowy i modernizacji istniejącej sieci średniego i niskiego ciśnienia. Budowa drugiej stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>0</sup> – planowana w północnej części miasta, według operatora sieci będzie opłacalna wówczas, gdy w mieście znacznie wzrośnie zapotrzebowanie na gaz np. dla potrzeb przemysłu.

### *Telekomunikacja.*

W mieście funkcjonuje główna centrala telefoniczna o docelowej liczbie 30 tys. abonentów, zlokalizowana przy ul. Narutowicza, która obsługuje także gminy rejonu żyrdowskiego. Z centralą współpracują kontenery telefoniczne (tzw. centrale wyniesione) zlokalizowane w różnych częściach miasta. Podłączenie do sieci telefonicznej terenów urbanizujących się lub jeszcze nie zurbanizowanych wymaga budowy nowych kontenerów telefonicznych zgodnie z zapotrzebowaniem. Długość sieci kablowej wynosi w Żyrardowie około 450 km, sieć kablowa światłowodowa – około 12 km. Zapotrzebowanie na sieciowe telefony stacjonarne znacznie się zmniejszyło z uwagi na wygodniejszą i bardziej rozpowszechnioną telefonizację komórkową. Na terenie miasta projektowany jest telefoniczny rurociąg światłowodowy relacji Żyrardów – Skierniewice, rozgałęziający się na terenie miasta do stacji bazowej (komin elektrociepłowni) przy ul. Okrzei i do złącza dostępowego na linii światłowodowej.

### *Elektroenergetyka.*

Miasto jest zasilane w energię z sieci wysokiego napięcia EE 110kV poprzez: GPZ (główny punkt zasilania) 110/15 – Żyrardów, zasilany z kierunku Mszczonowa, zlokalizowany w południowej części miasta, i GPZ 110/15 – Bielnik, zasilany z kierunku Sochaczewa, zlokalizowany w północno-zachodniej części miasta. W GPZ Żyrardów zainstalowane są dwa transformatory o mocy po 25 MVA, a w GPZ Bielnik dwa transformatory o mocy po 16 MVA. Z rozdzielni 15 kV GPZ-ów zasilana jest sieć rozdzielcza 15kV. Sieć rozdzielcza 15 kV na znacznym obszarze miasta pracuje w układzie pierścieniowym, co umożliwia dwustronne zasilanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Długość sieci 15 kV na terenie miasta wynosi około 50 km, w tym skablowane 30 km. Systematycznie postępuje kablownianie linii średniego napięcia. Na terenie miasta łączna liczba stacji transformatorowych o mocy głównie 400 kVA i 250 kVA zasilających sieć niskiego napięcia wynosi 112. Ponadto w mieście funkcjonuje około 30 stacji transformatorowych abonenckich zasilających indywidualnych odbiorców. Z sieci NN praktycznie pół jest skablowane i istnieją tendencje do dalszego kablowniania. Główne punkty zasilania posiadają rezerwy mocy umożliwiające dalszą rozbudowę sieci i możliwość zasilania nowych odbiorców. W niektórych rejonach miasta, dopiero urbanizujących się, będzie wymagana budowa nowych stacji transformatorowych, dla których należy wydzielać działki z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej. Z GPZ-tów zasilani są liniami 15 kV, także odbiorcy z gmin sąsiednich.

## 2.5. Stan komunikacji.

Głównymi osiami komunikacyjnymi miasta rozprawdzającymi ruch samochodowy na zewnątrz są: droga krajowa Nr 50 relacji Sochaczew – Mszczonów-Grójec przecinająca centralnie miasto na kierunku północ – południe na długości 5,2 km oraz droga wojewódzka Nr 719 relacji Warszawa – droga krajowa Nr 70 (Skierniewice – droga krajowa nr 8), przecinająca miasto poniżej terenów PKP na kierunku wschód – zachód na długości 3,5 km.

Droga krajowa charakteryzuje się bardzo dużym obciążeniem ruchem ciężarowym i bardzo dużym natężeniem ruchu, który potęguje ruch wewnętrzny w mieście (w godz. szczytu około 900 poj./h). Skrzyżowanie drogi krajowej z drogą wojewódzką, drogi krajowej z ul. Limanowskiego oraz drogi krajowej z ul. Okrzei, charakteryzują się największym obciążeniem ruchem samochodowym. Budowa projektowanej obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 50, znacznie usprawniłaby ruch samochodowy na terenie miasta.

Ruch wewnętrzny w mieście nawiązuje do drogi krajowej i wojewódzkiej z przewagą do tej pierwszej. Głównymi ulicami układu wewnętrznego miasta nawiązującymi do drogi krajowej są ciągi ulic: Józefa Mireckiego - Stefana Jodłowskiego - Kpt. Stanisława Pałaca – Skrowaczewskiego (jest to droga powiatowa Nr 4730W); Bolesława Limanowskiego- Stefana Żeromskiego – Mokra - Młyńska (trzy ostatnie ulice są drogą powiatową Nr 4729W).

Długość dróg powiatowych na terenie miasta (stan na 31.XII.2007r.) wynosi 6,43 km, w tym drogi bitumiczne – 5,89 km, betonowe – 0,54 km. Na mocy porozumienia z Zarządem Powiatu Żyrardowskiego gmina prowadzi niektóre zadania publiczne z zakresu utrzymania ulic powiatowych.

Długość sieci dróg gminnych w mieście (stan na 31.XII.2007r.) wynosi 90,8 km w tym: o nawierzchni bitumicznej – 34,6 km; o nawierzchni twardej (bruk) – 0,6 km; o nawierzchni betonowej – 5,8 km; o nawierzchni z kostki – 5,9 km; o nawierzchni gruntowej 43,9 km w tym gruntowe wzmocnione – (żużel, tłuczeń) 25,2 km. Drogi gruntowe nie posiadają infrastruktury technicznej. Zlokalizowane są głównie w urbanizujących się osiedlach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak osiedla Teklin, Mariampol. W osiedlach tych funkcjonuje szereg pasów drogowych nieurządzonych, powstałych z podziału nieruchomości zgodnie z planami miejscowymi, które nie posiadają nadanej kategorii drogi gminnej, a niejednokrotnie stanowią własność prywatną. Długość dróg ogółem na terenie miasta wynosi – 105,93 km, o powierzchni 191 ha z czego 155 ha to tereny gminy.

Infrastruktura drogowa obejmuje: 10 mostów w tym tylko 4 na drogach gminnych i 1 wiadukt drogowy na drodze krajowej; 27 przepustów drogowych oraz 8 skrzyżowań z sygnalizacją świetlną, w tym 3 skrzyżowania z drogą krajową nr 50.

Stan techniczny dróg (ulic), (w tym dróg powiatowych przejętych przez miasto) będących ważnymi arteriami komunikacyjnymi miasta jest na większości odcinków niezadowolający, wymagający remontu. Z ogólnej ilości dróg o nawierzchni utwardzonej, drogi o nawierzchni dobrej stanowią 52,5%, drogi o nawierzchni przeciętnej 6,5%, pozostałe to drogi o złej nawierzchni.

Na terenie miasta funkcjonuje kilka prywatnych przedsiębiorców świadczących usługi przewozowe komunikacji zbiorczej na terenie miasta i powiązania komunikacyjne ponadregionalne.

Przez miasto przebiega ze wschodu na zachód linia kolejowa Warszawa – Łódź z dworcem kolejowym w obrębie miasta. Tereny kolejowe na terenie miasta zajmują powierzchnię 24,0 ha. Przez miasto w ciągu doby przejeżdża około 180 pociągów w tym około 130 to pociągi pasażerskie. Obecnie trasa jest modernizowana (na odcinku miasta jest to etap opracowywania dokumentacji projektowej) w celu przystosowania do większych prędkości pociągów pasażerskich.

## 3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Miasto Żyrardów jest obszarem rozdzielonym historycznymi szlakami komunikacyjnymi na cztery części. Na kierunku północ-południe przecina miasto droga krajowa dzieląc go na dwie części, a na kierunku wschód-zachód linia kolejowa tzw. trakt wiedeński dzieli każdą połowę jeszcze na dwie części. Przestrzeń miasta kształtują różne formy zagospodarowania. Tereny zabudowane i zurbanizowane (w tym zawierają się także tereny komunikacji), które

systematycznie rozwijały się od centrum miasta na zewnątrz, zajmują 62,5% powierzchni obszaru miasta. Tereny komunikacji (bez terenów PKP) zajmują powierzchnię 191,0 ha. Użytki rolne obejmujące: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska, grunty rolne zabudowane, pod stawami i rowami – zajmują powierzchnię 414,0 ha, co stanowi 28,8% powierzchni miasta. Uzupełnieniem powierzchni obszaru miasta są: lasy, ogrody działkowe, parki, inne tereny zieleni urządzonej i nie urządzonej oraz pozostałe tereny.

Jak wynika z powyższego zestawienia struktury użytkowania, miasto jest terenem silnie zurbanizowanym. Wskaźnik intensywności zabudowy wyrażony w procentach wynosił 39,5% (stan na dzień maj 2007 rok). Największym wskaźnikiem intensywności zabudowy terenu odznacza się centralna, najstarsza historycznie część miasta. Znaczna jej część objęta jest ochroną konserwatorską, ze względu na szereg obiektów zabytkowych oraz układ urbanistyczny „osady fabrycznej”, stanowiącej unikatowy w skali europejskiej przykład XIX – wiecznej myśli urbanistyczno-architektonicznej. Kompleks dawnych zakładów Iniańskich stanowiły obiekty produkcyjne i otaczająca zabudowa o funkcji mieszkalnej i socjalno-kulturalnej. Takie funkcje obiektów praktycznie się zachowały, poza obiektami produkcyjnymi, których przeznaczenie zmienia się obecnie na funkcje usługowe i mieszkaniowe. Część obiektów zabytkowych jest remontowana i odrestaurowana z zachowaniem wartości kulturowych. Nowe realizacje w tym terenie, są kubaturowo i wystrójem architektonicznym dostosowywane do istniejącej substancji zabytkowej. Zachowane zostało historyczne rozplanowanie zabudowy, co pozwoliło zachować ład przestrzenny centralnej części miasta. Wykształcony układ komunikacyjny decydował o systematycznej urbanizacji miasta. Centralna część miasta była sukcesywnie na zewnątrz obudowywana na bazie nowo kształtowanych ulic.

Można przyjąć, że miasto posiada czytelny, usystematyzowany układ przestrzenny, natomiast rozdzielność funkcjonalna terenów jest zróżnicowana. Jednorodność funkcjonalna dotyczy głównie osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej. Zabudowa ta wykształciła się poza „centrum miasta”. Funkcjonowanie zabudowy wielorodzinnej poza zabytkową częścią miasta jest korzystne, ponieważ tradycyjne „blokowisko” nie koliduje z substancją zabytkową. W osiedlach funkcjonują usługi integralnie związane z obsługą ludności w zakresie podstawowym. Zabudowa produkcyjna od lat lokowana była w pasie terenu pomiędzy terenami PKP, a ul. Jaktorowską (droga wojewódzka) oraz wzdłuż ul. Mickiewicza – poniżej ul. Jaktorowskiej. Zabudowa usługowo-produkcyjna i mieszkaniowa usytuowana jest po południowej stronie ul. Jaktorowskiej. Jest to zabudowa mieszana, w której występują różne formy architektoniczne obiektów, powodując pewną dysharmonię przestrzenną i funkcjonalną. Przestrzeń otwartą na terenie miasta stanowią pozostałości gruntów rolnych w północnej i północno-wschodniej części miasta oraz dolina rzeki Pisi Gągoliny. Dolina rzeki w niektórych miejscach, głównie w centralnej części na wysokości ulicy Okrzei i Limanowskiego jest znacznie zabudowana.

Przy kształtowaniu przestrzeni miasta wskazane jest zachowanie istniejącego stanu doliny, bez wprowadzania do niej intensywnej zabudowy. Ponadto wskazana kontynuacja istniejących trendów w zagospodarowaniu miasta. W nowo rozwijających się osiedlach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej winno się dążyć do ujednoczenia formy architektonicznej budynków mieszkalnych. Zabudowa realizowana jest w różnych okresach czasowych ze zmieniającymi się trendami architektonicznymi, stąd gabaryty i rozwiązania architektoniczne budynków różnią się, co wprowadza pewien dyskomfort przestrzenny, szczególnie w obszarach z zabudową z lat osiemdziesiątych i współczesną.

#### **4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

##### **4.1. Stan środowiska przyrodniczego.**

###### *Morfologia terenu*

Miasto Żyrardów położone jest wg. podziału fizyczno-geograficznego J. Kondrackiego na Równinie Łowicko-Błońskiej, która jest subregionem Niziny Środkowomazowieckiej. Jest to płaska powierzchnia denudacyjna mająca charakter rzeźby staroglacjalnej, która poprzecinana jest

dolinami rzecznyymi. Na rzeźbę terenu główny wpływ wywarły osady związane z lądolodem stadiału Warty i procesy środowiska peryglacjalnego.

W obrębie opracowania wyróżniają się trzy duże jednostki geomorfologiczne:

- denudowana wysoczyzna polodowcowa, której powierzchnia pokryta jest utworami stożków napływowych,
- dolina rzeki Pisi,
- formy antropogeniczne.

Żyrardów rozcięty jest południkowo dolinami rzek Pisi Gągoliny i Wierzbianki. Deniwelacje terenu są nieznaczne. W rejonie Zbiornika Łąki Korytowskie, rzędna terenu wynosi 124,8 m n.p.m., natomiast przy ul. Dalekiej nad rzeką Pisią Gągoliną wysokość bezwzględna wynosi 105,5 m n.p.m., a na terenach przyległych do rzeki Wierzbianki 105,7 m n.p.m.

We wschodniej części terenu występują wydmy paraboliczne o wysokości względnej do 5 m i nachyleniu zboczy do 10%.

Równina Łowicko-Błońska na terenie miasta jest formą o łagodnie pochylającej się z południa ku północy, wypełnioną piaszczystymi osadami akumulacji rzecznej i fluwioglacjalnej o dużej miąższości.

### ***Budowa geologiczna.***

Żyrardów położony jest w zachodniej części depresyjnej formy Niecki Warszawskiej w obrębie Synklinorium Brzeżnego. Na osadach kredowych, w stropie których w okresie ruchów laramijskich powstała rozległa depresja (-75 m n.p.m.), zalega wypełniony osadami eocenu i seriami ilastymi pliocenu (iły pstrye poznańskie) kompleks osadów trzeciorzędowych, tworząc tzw. Nieckę Mazowiecką. Utwory trzeciorzędowe plioceniczne występują na bardzo zmiennych głębokościach, nawet do 100,0 m p.p.t. Ukształtowanie powierzchni trzeciorzędowej pozwoliło na określenie rozpoznanej tu formy morfologicznej jako tzw. „kopalna dolina Kozłowska”.

W okresie czwartorzędu utwory serii górno-kredowej i trzeciorzędowej zostały pokryte płaszczem osadów czwartorzędowych, które dla budowy geologicznej i rzeźby terenu współczesnej powierzchni terenu mają zasadnicze znaczenie. Utwory czwartorzędowe osiągają na terenie miasta miąższość w przedziale 30-70 m i są to głównie osady plejstoceny o genezie lodowcowej i wodnolodowcowej. Utwory te składają się generalnie z dwóch kompleksów utworów glacialnych i limnoglacialnych (glin zwałowych lub mułków i iłów), deponowanych głównie w okresie zlodowaceń południowopolskich oraz zlodowaceń środkowopolskich. Kompleksy te są rozdzielone jedną serią piaszczysto – żwirową akumulowaną w interglacjale wielkim pomiędzy zlodowaceniami. W podłożu utworów powierzchniowych stwierdzono występowanie serii utworów lodowcowych stadiału Pilicy zlodowacenia Warty, zwietrzałych w stropie do postaci glin eluwialnych strefy peryglacjalnej zlodowacenia Wisły.

Generalnie prawie na całym terenie miasta grunty należą do gruntów nośnych. W środkowej i północno-wschodniej części miasta, piaski stożków napływowych rozdzielają utwory zbiornikowe interglacjalne emskiego. Ze względu na zmienną konsystencję i zmienną nośność wszelkie działania inwestycyjne w obrębie ich występowania powinny być poprzedzone badaniami geotechnicznymi. Do utworów holoceny należą utwory eoliczne zalegające we wschodniej części miasta (zbudowane głównie z piasków drobnoziarnistych) oraz utwory aluwialno-deluwialne i bagienne budujące dno doliny Pisi i obniżeń bezodpływowych – są to grunty słabonośne. Na terenie miasta Żyrardowa brak jest udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego, nie występują też obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

### ***Gleby.***

Znaczna część obszaru Żyrardowa jest zurbanizowana, w związku z czym wyłączona jest z klasyfikacji glebowej. Tereny rolnicze, które pozostały w północno-wschodniej i południowej (rejon Mariampola) części miasta charakteryzują się niskimi klasami bonitacyjnymi. Są to gleby wykształcone na piaskach stożków napływowych, ubogie w składniki pokarmowe, o mniejszej kulturze użytku. Z uwagi na dużą przepuszczalność posiadają skrajne warunki wilgotnościowe od suchych do podmokłych. Niewielkie enklawy w rejonie Kozłowic Starych zajmują czarne ziemie wytworzone na piaskach gliniastych lekkich i mocnych o miąższości warstwy próchnicznej

dochodzącej do 60 cm. Według klasyfikacji bonitacyjnej zaliczane są do IV klas. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nie podlegają procedurze konieczności uzyskania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

### *Wody powierzchniowe.*

Obszar Żyrardowa położony jest w dorzeczu rzeki Bzury, stanowiącej bezpośredni lewy dopływ Wisły. Prawobrzeżnym dopływem Bzury jest rzeka Pisia Gągolina przepływająca przez miasto i odwadniająca jego środkową i południową część. Wymienione tereny miasta częściowo są odwadniane także przez Kanał Ulgi oraz ujściowy odcinek rzeki Okrzeszy. Zachodnią część miasta odwadnia rów burzowy „L”, który odprowadza wody do rzeki Pisi Gągoliny, część północną rowy burzowe „51” i „60” (obecnie kanalizowane wraz z realizacją podczyszczalni na wylotach kolektorów), które odprowadzają wody do rowów melioracyjnych na terenie gminy Wiskitki a dalej do rzeki Wierzbianki. Natomiast niewielkie wschodnie rejony miasta są odwadniane poprzez fragmenty zlewni rzeki Wierzbianki, która przepływa tylko na fragmencie wschodniej części miasta.

Pisia Gągolina w części północnej i na niewielkim odcinku w południowej części miasta płynie korytem naturalnym, natomiast w części środkowej i na północ od Zalewu Żyrardowskiego koryto jest uregulowane. Przepływy rzeki na wysokości miasta wynoszą (według danych IMiGW za lata 1971 – 1992 – obecnie IMiGW nie prowadzi pomiarów na rzece):

$$SNQ = 0,09 \text{ m}^3/\text{s} = 7776 \text{ m}^3/\text{dob.}$$

$$SSQ = 0,49 \text{ m}^3/\text{s} = 42336 \text{ m}^3/\text{dob.}$$

$$SWQ = 3,95 \text{ m}^3/\text{s} = 341280 \text{ m}^3/\text{dob.}$$

Istniejące zasoby wód zlewni rzek Pisi Gągoliny na obszarze miasta są użytkowane głównie dla potrzeb przemysłu, rekreacji i sportów wodnych oraz wędkarstwa. W obrębie miasta zlokalizowane są na rzece obiekty zabudowy hydrotechnicznej. Główne zbiorniki retencyjne i piętrzenia zlokalizowane na rzece Pisi Gągolinie to:

Zalew Żyrardowski (tzw. Łąki Korytowskie) o pojemności całkowitej – 401,0 tys m<sup>3</sup> – wysokości piętrzenia - 4,5 m,

Zbiornik Ruda o pojemności całkowitej 29,2 tys m<sup>3</sup> – wysokości piętrzenia – 2,35 m,

Zbiornik Centrala o pojemności całkowitej 23,7 tys m<sup>3</sup> – wysokości piętrzenia – 1,47 m,

Jaz Luca – wysokość piętrzenia 2,55 m,

Próg „Polmos” – wysokość piętrzenia 0,75 m.

Wszystkie zbiorniki retencyjne, jazy oraz stopnie, na terenie miasta Żyrardowa są eksploatowane w ramach „Systemu Wodno-Gospodarczego rzeki Pisi Gągoliny”, nadzorowanego przez Fundację Ochrony Środowiska Naturalnego m. Żyrardowa i Okolic w Żyrardowie.

Potencjalne zasoby wodne rzeki Pisi Gągoliny, przy istnieniu tylu zbiorników wodnych, mogą być z powodzeniem retencjonowane i racjonalnie wykorzystane, poprawiając w istotnym stopniu bilans wodny dla przemysłu i gospodarki komunalnej miasta Żyrardowa.

### *Wody podziemne.*

Na terenie miasta zasadniczym i jedynym zarazem poziomem użytkowym wód podziemnych powszechnie eksploatowanym i mającym największe znaczenie gospodarcze jest czwartorzęd. Podstawą eksploatacji użytkowych poziomów wodonośnych w obrębie miasta jest rozległa forma morfologiczna pn. „kopalna dolina Kozłowska”. Główne czwartorzędowe ujęcie wód podziemnych dla potrzeb komunalnych miasta zlokalizowane jest na obszarze tzw. Lasu Sokulskiego w gminie Wiskitki. Ponadto dla celów przemysłowych funkcjonują dwa ujęcia zakładowe (Polmos i Gazgrod) ujmujące wody podziemne także z czwartorzędowego poziomu wodonośnego.

W rejonie miasta wg Mapy obszarów Głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce, wymagających szczególnej ochrony, występuje główny zbiornik wód podziemnych GZWP, do którego należy cały trzeciorzędowy (oligoceni) poziom wodonośny, zaklasyfikowany do trzeciorzędowego GZWP – 215A (Subniecka Warszawska). Pierwsze zwierciadło wód gruntowych w dolinach rzecznych i obniżeniach występuje na głębokościach mniejszych niż 1,0 m. ppt. Największe amplitudy między stanami wysokimi i

niskimi występują w północnych i południowych, najbardziej zurbanizowanych obszarach miasta. W tych rejonach płytko występuje strop glin zwałowych stanowiących ekran dla płytkich wód gruntowych, których poziom zwierciadła zależy ściśle od intensywności opadów atmosferycznych. Przy stanach najwyższych dna dolin i obniżen są podtapiane. W centrum miasta amplitudy wahań poziomu lustra wody gruntowej są mniejsze – nie przekraczają 0,5 m. Na południu, gdzie występują trudno przepuszczalne gliny zwałowe zwierciadło wód gruntowych może występować głęboko lub mogą pojawić się tzw. „wierzchówkowe” wody gruntowe.

### ***Biocenoza i krajobraz.***

Obszar miasta Żyrardowa pod względem klasyfikacji geobotanicznej (J.M. Matuszkiewicz – Atlas RP, 1993) należy do południowo-zachodniej części krainy Południowomazowiecko – Podlaskiej w okręgu Łowicko-Warszawskim (E.31.1.). Potencjalną roślinnością tego obszaru są bory mieszane i grądy odmiany warszawsko-podlaskiej. Współczesny krajobraz roślinny miasta jest zmieniony antropogenicznie pod względem jakości potencjalnych siedlisk roślinnych.

Pod względem regionalizacji faunistycznej (A. S. Ostrowickiego – Atlas RP, 1993) obszar miasta leży w centralnej części podokręgu Wielkopolsko-Podlaskiego. Południowo-zachodnia część Żyrardowa - rejon lasu i zbiornika wodnego oraz dolina rzeki Pisi Gałoliny, stanowią element struktury potencjalnych ciągów ekologicznych i dróg migracji fauny i awifauny. Na terenie miasta bytuje fauna związana ze środowiskiem zurbanizowanym jak, gryzonie, krety itp.

Większy, zwarty kompleks leśny rozciąga się w południowo-zachodniej części miasta na powierzchni 61, 0 ha, mający swą kontynuację na terenie gminy Wiskitki. W obrębie tego kompleksu na powierzchni 3,0 ha występują lasy wodochronne.

Niewielkie enklawy leśne (własność prywatna) występują we wschodniej części obszaru miasta w sąsiedztwie terenów leśnych Międzyborowa. Część tej powierzchni leśnej nie jest klasyfikowana jako lasy zgodnie z ewidencją struktury użytkowania gruntów.

Największym terenem zieleni miejskiej jest park im. K.Dittricha położony między ulicami: Dittricha i Limanowskiego. Założony został w II poł. XIX w. w stylu parku krajobrazowego, w sąsiedztwie willi właścicieli – obecnie Muzeum Mazowsza Zachodniego. Drzewostan parku budują: grab, wiąz szypułkowy, klon jawor, klon pospolity, kasztanowiec, dąb szypułkowy, lipy. Brzegi cieków wodnych „żabiego” oczka porasta; olcha czarna, brzoza, wierzba płacząca. Występują także gatunki introdukowane jak: miłorząb japoński, platany, katalpy, żywotniki, orzech czarny, bożodrzew.

Z innych terenów zieleni mających znaczenie dla miasta i mieszkańców należy wymienić: park położony nad zbiornikiem wodnym „Ruda” przy ul. Św. Jana i ul. Reymonta, stary park przy ul. Żeromskiego, zieleniec przy ul. Wyspiańskiego, ciąg zieleńców przy Al. Partyzantów oraz Plac Jana Pawła będący reprezentacyjnym skwerem na osi neogotyckiego kościoła pw. Matki Bożej Pocieszenia. Dużym udziałem zieleni odznacza się parafialny cmentarz, szczególnie stara jego część pochodząca z XIX wieku. Okazały drzewostan składa się z jesionów wyniosłych, dębów, klonów, lip i cisów.

## **4.2. Stan prawny środowiska przyrodniczego.**

Na terenie miasta występuje fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu pn. „Bolimowsko-Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu” (Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006 r. w sprawie Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu). Obejmuje swymi granicami obszar leśny o powierzchni 61,0 ha, położony w południowo-zachodniej części miasta. Granica wymienionego obszaru przyrodniczego przylega również do strony wschodniej do granic miasta (na fragmencie).

W obszarze miasta znajduje się aktualnie 19 pomników przyrody.

Są to następujące pojedyncze drzewa:

- wiąz szypułkowy – obwód 325 cm – park Dittricha,
- wiąz szypułkowy – obwód 269 cm – park Dittricha
- wiąz szypułkowy – obwód 375 cm – park Dittricha

- platan klonolistny – obwód 300 cm – park Dittricha,
- platan klonolistny – obwód 225 cm – park Dittricha,
- grab pospolity – obwód 280 cm – park Dittricha,
- orzech czarny – obwód 345 cm – park Dittricha,
- dąb szypułkowy – obwód 340 cm – park Dittricha,
- klon pospolity – obwód 265 cm – cmentarz rzymsko-katolicki,
- klon pospolity – obwód 330 cm – cmentarz rzymsko-katolicki,
- topola biała – obwód 400 cm – cmentarz rzymsko-katolicki,
- dąb szypułkowy – obwód 440 cm – cmentarz rzymsko-katolicki,
- dąb szypułkowy – obwód 465 cm – przy ul. Akacyjowej,
- dąb szypułkowy – obwód 335 cm – przy ul. 1 Maja 52,
- dąb szypułkowy – obwód 345 cm – przy ul. Czystej 5,
- dąb szypułkowy – obwód 310 cm – przy ul. Bohaterów Warszawy 34,
- dąb szypułkowy – obwód 300 cm – przy ul. Bohaterów Warszawy 34,
- dąb szypułkowy – obwód 355 cm – teren skarbu państwa przyległy do PKP,
- dąb szypułkowy – obwód 335 – przy ul. Młyńskiej.

### 4.3. Warunki sozologiczne.

Na terenie miasta Żyrardowa znajdują się zakłady przemysłowe, które mogą być źródłem hałasu. Większość tych zakładów zlokalizowana jest w terenach koncentracji zabudowy produkcyjnej w południowej części miasta przy ul. Mickiewicza i Jaktorowskiej oraz na terenie dawnej „Wykańczalni” byłych Zakładów Lniarskich, nie stanowiąc tym samym uciążliwości dla środowiska zamieszkania. Dla żadnego z podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjną nie wydano decyzji o dopuszczalnym poziomie hałasu. W związku z tym WIOŚ /który prowadzi badania hałasu przemysłowego i komunikacyjnego/ nie prowadzi żadnych pomiarów kontrolnych w tym zakresie. Dość istotnym źródłem hałasu mogą być obiekty usługowe takie jak warsztaty samochodowe, blacharskie, stolarskie. Większość tych warsztatów funkcjonuje w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stwarzając uciążliwość dla bezpośredniego sąsiedztwa.

Największą uciążliwość w obszarze miasta w zakresie hałasu powoduje ruch samochodowy i kolejowy. Problem ten dotyczy ulic: 1 Maja, Mickiewicza będących w ciągu drogi krajowej nr 50 (Sochaczew-Grójec) oraz ulic: Jaktorowska, Reymonta będących w ciągu drogi wojewódzkiej nr 719 (Grodzisk Mazowiecki – Skierniewice) i linii kolejowej Warszawa – Łódź. Droga krajowa przebiega przez najbardziej zurbanizowaną część miasta, dzieląc go na dwie części. Ze względu na wzrastającą liczbę pojazdów, a tym samym zwiększające się natężenie ruchu (duży udział transportu ciężarowego), należy wnioskować, że na terenie miasta będzie się utrzymywać tendencja wzrostowa uciążliwości akustycznej powodowanej ruchem samochodowym. Rozwiązaniem jest budowa, projektowanej od dawna, obwodnicy miasta Żyrardowa w ciągu drogi krajowej.

Na terenie miasta do powietrza wprowadzane są zanieczyszczenia pochodzące ze źródeł przemysłowych, energetycznych, procesów technologicznych oraz z lokalnych kotłowni osiedli mieszkaniowych, czynników grzewczych obiektów użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych. Głównie są to źródła opalane węglem. Na terenie miasta jako paliwo coraz częściej wykorzystywany jest gaz ziemny i olej opałowy. Szacunkowa powierzchnia mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych i ogrzewanych z ciepłej sieci miejskiej wynosi 406029 m<sup>2</sup>, ogrzewanych z kotłowni lokalnych opalanych gazem 22271 m<sup>2</sup>, ogrzewanych przy użyciu energii elektrycznej 1270 m<sup>2</sup>, natomiast przy wykorzystaniu oleju opałowego 2968 m<sup>2</sup>.

Głównymi źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza są Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „Żyrardów” Sp. z o.o. – kotłownie grzewcze; Thomson multimedia Polska Sp. z o.o. Oddział w Żyrardowie – źródła energetyczne i technologiczne (stanowiska lutownicze i kabina lakiernicza). Podczas spalania paliw do celów energetycznych jak i technologicznych do atmosfery emitowane są głównie; pyły, dwutlenek siarki, tlenki azotu, tlenki węgla. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej celem redukcji zanieczyszczeń pyłowych zainstalowało baterie multicylonów.

Do zanieczyszczeń komunikacyjnych należy wymienić; tlenki azotu, pyły, węglowodory i dwutlenek siarki, a wielkość zależy od natężenia ruchu samochodowego.

Na terenie Żyrardowa zlokalizowane są dwie stacje pomiarowe sieci regionalnej, na których badania wykonywane są przez służby Inspekcji Sanitarnej i Ochrony Środowiska. Na stacji przy ul. Moniuszki, wykonywane są pomiary średniodobowe stężeń dwutlenku azotu i dwutlenku siarki. Na stacji przy ul. Roosvelta, wykonywane są pomiary stężeń dwutlenku azotu, tlenów azotu, tlenku węgla i pyłu zawieszonego. Z przeprowadzonych pomiarów na stacji WSSE można stwierdzić, iż ogólny stan czystości powietrza w zakresie dwutlenku siarki systematycznie poprawia się. Natomiast w zakresie dwutlenku azotu zauważalny jest wzrost stężeń w powietrzu, co jest związane zarówno ze wzrostem ilości zanieczyszczeń komunikacyjnych wprowadzonych do powietrza, jak też ze zmianą paliwa z węglowego na gazowe lub olejowe. Na przestrzeni lat od 2001 roku, nastąpił prawie dwukrotny wzrost stężenia w powietrzu dwutlenku azotu.

Na zanieczyszczenie wód powierzchniowych wpływa wiele czynników, z których najważniejsze to czynniki antropogeniczne. Monitoring rzek w Żyrardowie realizuje Mazowiecki Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie Delegatura w Płocku. Badaniom jest poddana rzeka Pisia Gągolina w przekroju powyżej i poniżej miasta. Wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 11 lutego 2004 r. w sprawie klasyfikacji dla prezentowania stanu wód powierzchniowych i podziemnych, sposobu prowadzenia monitoringu oraz sposobu interpretacji wyników i prezentacji tych wód (uchylonego 1 stycznia 2005r.) rzeka Pisia Gągolina w 2003r. w przekroju powyżej miasta posiadała III klasy czystości. Po przyjęciu ścieków z Żyrardowa jakość wody rzeki Pisi Gągoliny zdecydowanie ulega pogorszeniu w stosunku do wody powyżej miasta w zakresie wskaźników biogennych. Azotyny, fosforany i fosfor ogólny przyjmuje wartości należące do V klasy czystości. Zdecydowanemu pogorszeniu ulega również stan sanitarny wody. Liczba bakterii grupy coli typu kałowego przyjmuje wartości należące do klasy czystości w ponad 70% badanych prób. W miarę oddalania się od głównego źródła zanieczyszczeń, jakie stanowi miasto Żyrardów jakość wody się poprawia, niemniej wysokie stężenie związków biogennych i zły stan sanitarny utrzymują się w wodzie aż do ujścia rzeki w powiecie sochaczewskim. Pomimo V klasy czystości jakość wody w rzece poniżej Żyrardowa się poprawia. Świadczą o tym niższe wartości średnie poszczególnych parametrów biogennych oraz wartości maksymalne w stosunku do badań prowadzonych w latach wcześniejszych.

#### **4.4. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

Występujące na terenie miasta Żyrardowa obiekty przyrodnicze prawnie chronione tj. Bolimowsko - Radziejowski z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu, pomniki przyrody i użytek ekologiczny (w kompleksie leśnym na powierzchni 2,0 ha) winny podlegać dalszej ochronie zgodnie z zasadami określonymi w przepisach powołujących te formy ochrony. W przypadku tych form ochrony przyrody najistotniejsze zakazy to: niszczenie i uszkodzanie obiektu lub obszaru, wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzanie i zanieczyszczenie gleby, dokonywanie zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce leśnej i wodnej.

W celu ochrony środowiska gruntowo – wodnego i powietrza należy dążyć do:

- dalszego sukcesywnego porządkowania gospodarki wodno-ściekowej tj.: rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej, modernizacja oczyszczalni (zgodnie z założeniami projektowymi),
- przeprowadzenia modernizacji składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Słabomierzu-Krzyżówce i dążenie do objęcia wszystkich mieszkańców miasta systemem selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
- przechodzenie w gospodarce cieplnej na stosowanie proekologicznych czynników energetycznych,
- wyeliminowanie z centrum miasta transportu ciężarowego zewnętrznego, odbywającego się po drodze krajowej nr 50, poprzez podjęcie starań w kierunku realizacji obwodnicy miasta w ciągu tej drogi.

Miasto charakteryzuje się dużym stopniem zurbanizowania, a małym zapleczem terenowym do rozwoju. Dlatego nie widzi się potrzeby ochrony istniejących gruntów rolnych przed



zmianą ich przeznaczenia na cele nierolnicze, szczególnie, że nie odznaczają się wysokimi klasami bonitacyjnymi.

Należy jednak dążyć do ochrony występujących na terenie miasta gruntów leśnych ze względu na ich znaczenie przyrodnicze jak również rekreacyjne i wypoczynkowe dla mieszkańców miasta. Podobnie winny być zachowane istniejące formy zieleni miejskiej począwszy od parku do skwerów.

#### 4.5. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna na terenie miasta zajmuje powierzchnię 414 ha co stanowi 28,8% powierzchni miasta. Struktura użytkowania omawianej przestrzeni zgodnie z ewidencją gruntów – stan 2007 rok przedstawia się następująco:

Użytki rolne w ha						
Grunty orne	Sady	Łąki	Pastwiska	Grunty rolne zabudowane	Grunty pod rowami	razem
258,0	13,0	69,0	44,0	24,0	6,0	414,0

Jak wynika z zestawienia dość znaczną powierzchnię w użytkach rolnych zajmują użytki zielone skoncentrowane we wschodniej części miasta. Generalnie tereny te nie są wykorzystywane ani do wypasu zwierząt, ani do koszenia z wykorzystaniem jako pasza. Sady zajmują tylko 13,0 ha powierzchni i są to małe przydomowe sady towarzyszące zabudowie zagrodowej, która praktycznie w większości nie posiada charakteru rolniczego. Grunty orne zachowały się jeszcze w północno-wschodniej i częściowo południowo-wschodniej części miasta. Klasy bonitacyjne gruntów są niskie nie sprzyjające produkcji rolnej. Większość gruntów jest odłogowana.

Właściciele użytków rolnych są zainteresowani przeznaczeniem swoich gruntów na cele nierolnicze.

Przestrzeń leśna na terenie miasta jest dość uboga. Zajmuje powierzchnię 68,0 ha, co stanowi 4,7% obszaru miasta. Lasy o powierzchni 60,0 ha są zasobem Lasów Państwowych, 2,0 ha to lasy osób fizycznych, pozostałe należą do miasta. Zwarty kompleks lasów państwowych zlokalizowany jest w południowo – zachodniej części miasta, w obrębie którego prowadzona jest planowa gospodarka leśna. Kompleks ten rozciąga się na teren gminy Radziejowice i Wiskitki. Wskazane jest zachowanie istniejących w obszarze terenów zalesionych. Nie zachodzi potrzeba wskazywania w obrębie miasta ewentualnych terenów do zalesiania. Uzupełnieniem terenów leśnych są zadrzewienia i zakrzewienia o łącznej powierzchni 10,0ha towarzyszące głównie dolinie rzeki Pisi Gągoliny.

#### **5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Powstanie i rozwój Żyrardowa wiąże się z powstaniem na tym terenie w 1829 roku fabryki Iniańskiej, która była jedną z największych i najnowocześniejszych w ówczesnej Europie. Nazwa miasta pochodzi od nazwiska francuskiego inżyniera, Filipa de Girarda, który był pierwszym dyrektorem technicznym fabryki. Największy rozwój fabryki a zarazem i miasta przypada na drugą połowę XIX wieku. Wówczas fabryka została sprzedana dwóm przemysłowcom, pochodzącym z czeskiej miejscowości Schonlinde – Karolowi Hiellemu i Karolowi Dittrichowi. W tym okresie została rozbudowana osada fabryczna, na którą składa się: osiedle murowanych z czerwonej cegły domów dla robotników, dzielnica willowa dla kadry kierowniczej i właścicieli fabryki, obiekty przemysłowe oraz kościoły, szkoły, przedszkole, szpital, resursa, dom kultury, pralnia, łaźnia miejska, park krajobrazowy. Osada fabryczna o starannie rozplanowanym układzie urbanistycznym z jednorodnymi pod względem funkcjonalnym obszarami, stanowi do dnia dzisiejszego unikatowe i zabytkowe centrum miasta. Ta najstarsza część obszaru miasta zajmuje powierzchnię około 70 ha.

Całość dawnej osady fabrycznej stanowi o unikatowych walorach

urbanistyczno-architektonicznych. W odniesieniu do innych tego typu przedsięwzięć epoki przemysłowej jest to niepowtarzalny przykład zachowanej w całości osady fabrycznej z drugiej połowy XIX w. Przemysł lniarski na terenie miasta Żyrardowa jako monokultura, funkcjonował praktycznie do końca XX wieku. Tradycję przemysłu lniarskiego podtrzymuje obecnie prywatna spółka – Fabryka Wyrobów Lniarskich, o zdecydowanie mniejszej skali niż dotychczas.

*Zachowane zostało natomiast w bardzo dobrym stanie dziedzictwo kulturowe i materialne, decydujące o atrakcyjności i wyjątkowości miasta Żyrardowa.*

**Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków wykonaną w 2007 roku, przez KOBiDZ w Warszawie na terenie miasta zachowało się 371 obiektów o charakterze zabytkowym, z których 201 to obiekty wpisane do rejestru zabytków, pozostałe to obiekty w ewidencji zabytków.**

Układ urbanistyczny osady fabrycznej wpisany jest do rejestru zabytków pod nr rej. 520 – decyzja o wpisie z 30 stycznia 1979 r. Decyzja o wpisie nie zawierała załącznika graficznego w związku z czym Prezydent Miasta Żyrardowa wystąpił do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o graficzne określenie tych granic. WMKZ w drodze Postanowienia nr 308/09 wyjaśniającego treść decyzji o wpisie historycznego układu urbanistycznego osady fabrycznej do rejestru zabytków wyznaczył przedmiotowe granice na załączniku graficznym do wymienionego postanowienia. Obecnie w toku jest procedura odwoławcza od tego postanowienia, dlatego do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia granice obszaru objętego ochroną powinny być ustalane każdorazowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na podstawie Postanowienia WMKZ nr 308/09 wyjaśniającego treść decyzji o wpisie historycznego układu urbanistycznego osady fabrycznej do rejestru zabytków. Ochrona i nadzór konserwatorski na terenie „dawnej” osady fabrycznej są niezbędne ze względu na duże wartości historyczne i kulturowe tego obszaru, oraz na występowanie w tym terenie, wielu współczesnych nawarstwień np. substandardowej zabudowy gospodarczej.

## **6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony zdrowia.**

Miasto Żyrardów wg. stanu na 31 grudnia 2007 roku zamieszkiwało 40426 osób, natomiast na koniec grudnia 2006 roku, miasto liczyło 40491 mieszkańców. Zgodnie z przeprowadzonym w czerwcu 2002 roku spisem powszechnym, miasto zamieszkiwały 41 732 osoby, co dawało dość wysoki wskaźnik zaludnienia - 2952 osób na km<sup>2</sup>. Obecnie (grudzień 2007 roku) wskaźnik zaludnienia wynosi 2807 osób na km<sup>2</sup>.

Według spisu powszechnego ludność w wieku - produkcyjnym (od 18 do 64 lat) stanowiła - 63%, w wieku przedprodukcyjnym (od 0 do 17 lat) - 21%, w wieku poprodukcyjnym - 16%. Kobiety stanowiły 53% ogólnej liczby ludności miasta. Przyrost naturalny był ujemny i wynosił - 3,7 na 1000 ludności, a saldo migracji na 1000 ludności wynosiło - 2,6, zaś na koniec 2007 roku saldo migracji wynosiło w liczbach rzeczywistych -65.

W grudniu 2006 roku struktura ludności wg. grup wiekowych kształtowała się następująco: w wieku przedprodukcyjnym - 7606 osób (18,5%), w wieku produkcyjnym - 26809 osób (65,3%), w wieku poprodukcyjnym - 6620 osób (16,2%). Przyrost naturalny jest nadal ujemny i wynosił - 1,42 na 1000 osób, a -58 w liczbach bezwzględnych.

Jak wynika z powyższego porównania na przestrzeni czterech lat liczba ludności zmniejszyła się o 3%. Znacznie zmniejszyła się liczba osób w wieku przedprodukcyjnym na rzecz ludności w wieku produkcyjnym, natomiast ludność w wieku poprodukcyjnym zwiększyła się tylko o 0,2%. Fakt ten oznacza, że społeczeństwo systematycznie starzeje się.

Nie należy spodziewać się w najbliższych latach znacznego wzrostu liczby mieszkańców. Można prognozować, że liczba ludności będzie oscylować w granicach od 41 tysięcy do 42 tysięcy. Prognozę tą oparto na fakcie, że w 2004 roku dla potrzeb „Planu gospodarki odpadami dla miasta Żyrardowa” przyjęto, że w 2008 roku liczba mieszkańców Żyrardowa będzie wynosiła 42 389 (opierając się na wskaźniku zmian demograficznych wg. GUS). Zważywszy, że liczba ludności na koniec 2007 roku wynosiła 40426, nie jest możliwe osiągnięcie na koniec 2008 roku zakładanej liczby ludności.

Struktura wykształcenia wśród aktywnych zawodowo jest następująca: wykształcenie wyższe posiada - 16%; wykształcenie średnie i policealne posiada - 47%; wykształcenie zawodowe posiada - 23,7%, pozostali tj. 29,3% zakończyli edukację na poziomie podstawowym (wg. NSP).

Mieszkańców miasta w zakresie oświaty i wychowania obsługuje pięć szkół podstawowych: Szkoła Podstawowa Nr 3 przy ul. Kacperskiej, Szkoła Podstawowa Nr 4 przy ul. Radziwiłłowskiej, Szkoła Podstawowa Nr 6 przy ul. Mireckiego, Szkoła Podstawowa Nr 7 przy ul. Roosevelta, Społeczna Szkoła Podstawowa Nr 1 przy ul. Armii Krajowej oraz trzy gimnazja: Publiczne Gimnazjum Nr 1 ul. Jasna, Publiczne Gimnazjum nr 2 przy ul. Narutowicza, Zespół Szkół Społecznych przy ul. Armii Krajowej. Obecnie (2007/2008 rok szkolny) do publicznych szkół podstawowych uczęszcza 2420 uczniów, a do gimnazjów publicznych 1167 uczniów.

W roku szkolnym 2008/2009 na terenie miasta będzie funkcjonował nowy system sieci szkolnictwa. Gimnazja zostaną połączone ze szkołami podstawowymi. Powstanie sześć obiektów szkolnych (na bazie istniejących obiektów) w których będą funkcjonowały oddziały szkolnictwa podstawowego i oddziały gimnazjalne. Placówki te będą funkcjonować jako Zespół Szkół Publicznych (ZSP) Nr 1, ZSP Nr 2, ZSP Nr 3, ZSP Nr 4, ZSP Nr 6, ZSP Nr 7.

Przewidywana liczba uczniów w wymienionych placówkach:

Rok szkolny 2008/2009:

ZSP Nr 1 – oddziały podstawowe – 74 dzieci, oddziały gimnazjalne – 356 dzieci,  
ZSP Nr 2 – oddziały podstawowe – 95 dzieci, oddziały gimnazjalne – 559 dzieci,  
ZSP Nr 3 – oddziały podstawowe – 836 dzieci, oddziały gimnazjalne – 81 dzieci,  
ZSP Nr 4 – oddziały podstawowe – 415 dzieci, oddziały gimnazjalne – 52 dzieci,  
ZSP Nr 6 – oddziały podstawowe – 600 dzieci, oddziały gimnazjalne – 69 dzieci,  
ZSP Nr 7 – oddziały podstawowe – 474 dzieci, oddziały gimnazjalne – 55 dzieci,

Rok szkolny 2012/2013:

ZSP Nr 1 – oddziały podstawowe – 359 dzieci, oddziały gimnazjalne – 133 dzieci,  
ZSP Nr 2 – oddziały podstawowe – 461 dzieci, oddziały gimnazjalne – 219 dzieci,  
ZSP Nr 3 – oddziały podstawowe – 552 dzieci, oddziały gimnazjalne – 254 dzieci,  
ZSP Nr 4 – oddziały podstawowe – 336 dzieci, oddziały gimnazjalne – 131 dzieci,  
ZSP Nr 6 – oddziały podstawowe – 361 dzieci, oddziały gimnazjalne – 166 dzieci,  
ZSP Nr 7 – oddziały podstawowe – 436 dzieci, oddziały gimnazjalne – 226 dzieci,

Szkolnictwo ponadgimnazjalne zapewniają: Liceum Ogólnokształcące im. Stefana Żeromskiego przy ul. Kacperskiej, Zespół Szkół Nr 1 przy ul. Bohaterów Warszawy, Zespół Szkół Nr 2 przy ul. Legionów oraz Zespół Szkół nr 3 w Wiskitkach gm. Wiskitki. Baza istniejącego szkolnictwa, ostatnio modernizowana, jest wystarczająca dla miasta chociażby z uwagi na utrzymujący się od dawna niż demograficzny nie tylko w skali miasta ale całego kraju.

Wzrost roli miasta jako sypialni Warszawy nie powinien wpłynąć na dodatkowe zapotrzebowanie w zakresie szkolnictwa na wszystkich poziomach nauczania.

Szkolnictwo wyższe na poziomie licencjata zapewnia Wyższa Szkoła Rozwoju Lokalnego. Ważnymi ośrodkami akademickimi dla miasta Żyrardowa jest Warszawa oraz Łódź ze względu na dogodne połączenia komunikacyjne. Od roku w mieście działa Uniwersytet Trzeciego Wieku.

Opiekę i naukę dla dzieci i młodzieży z problemami rozwoju, nie tylko z terenu miasta, zapewnia Specjalny Ośrodek Szkolno -Wychowawczy z internatem.

W mieście funkcjonuje sześć przedszkoli w tym jedno integracyjne (przedszkole nr 10 na 60 miejsc) na łączną liczbę miejsc – 740. Na rok przedszkolny 2008/2009 przedszkole nr 5 będzie dysponowało większą ilością miejsc - o 54. Ilość miejsc w przedszkolach zapewnia w 66,5% zapotrzebowanie na miejsca w roku 2008/2009. Sytuacja taka utrzymuje się na przestrzeni lat. W okresie likwidacji Zakładów Lniarskich (lata 1998 do 2004) i utraty miejsc pracy, wystąpił spadek zainteresowania posyłaniem dzieci do przedszkoli, natomiast w ostatnim okresie zaczyna jednak brakować miejsc w miejskich przedszkolach. Nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów pod

nowe przedszkola, ponieważ korzystnym rozwiązaniem będzie wykorzystanie istniejącej bazy przedszkolnej po przeprowadzeniu jej modernizacji jak np. przedszkole nr 5.

Sferę kulturową na terenie miasta zapewniają następujące placówki kulturalne: Miejskie Centrum Kultury z kinem Len i TV, Miejska Biblioteka Publiczna, Pedagogiczna Biblioteka Wojewódzka w Warszawie Filia w Żyrardowie, Państwowa Szkoła Muzyczna I i II stopnia oraz Prywatna Szkoła Muzyczna I stopnia, Muzeum Mazowsza Zachodniego, Młodzieżowy Dom Kultury, Klub Osiedlowy Koliber, Osiedlowy Dom Kultury, Stowarzyszenie „Oratorium im. Św. Jana Bosko”. W mieście organizowanych jest szereg okolicznościowych imprez kulturalnych (koncerty, spektakle, spotkania literackie), wśród których nieocenione są Europejskie Dni Dziedzictwa Kulturowego.

Główną bazą sportowo-rekreacyjną miasta jest wielofunkcyjny kompleks sportowo-rekreacyjny zarządzany przez Miejski OSiR, w skład którego wchodzi: hala sportowa, dwie sale gimnastyczne, boisko piłkarskie, bieżnia, siłownia, korty tenisowe. Ponadto w zarządzie OSiR są: basen odkryty (obecnie niefunkcjonujący), tor kolarski z zapleczem noclegowym, zalew wodny. Przy kompleksie sportowym przy ul. Jodłowskiego funkcjonuje Skate Park. Na przełomie roku 2008/2009 wybudowany został basen kryty z zapleczem hotelowym.

Opiekę zdrowotną w zakresie lecznictwa stacjonarnego dla miasta i rejonu (o zasięgu głównie powiatowym, który zamieszkuje około 75 tysięcy ludności), świadczy Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej (tzw. szpital miejski) udzielający świadczeń zdrowotnych w oparciu o umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia. Szpital zapewnia podstawowe lecznictwo na głównych oddziałach: internistycznym, chirurgii ogólnej, położniczo-ginekologicznym. Najbliższą dla mieszkańców miasta placówką medyczną o większym spectrum świadczenia usług szpitalnych jest Szpital w Grodzisku Mazowieckim. Praktycznie cały wachlarz świadczeń z zakresu opieki zdrowotnej dostępny jest dla mieszkańców Żyrardowa w Warszawie, z którą miasto jest dobrze skomunikowane poprzez linię kolejową.

Podstawowa opieka zdrowotna (POZ) w Żyrardowie jest sprawowana przez placówki niepubliczne tzw. NZOZ działające w oparciu o kontrakty z NFZ. W ramach niektórych POZ-tów przyjmują lekarze specjaliści oraz działają pracownie diagnostyczne. Można więc twierdzić, że mieszkańcy miasta mają zapewnioną opiekę medyczną na poziomie niezbędnym.

Ponadto na terenie Żyrardowa działają apteki (pełnią dyżur całodobowy) oraz funkcjonują: Poradnia Leczenia Uzależnień, Miejska Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych, Punkt Konsultacyjny d.s. Narkomanii, Punkt Interwencji Kryzysowej oraz hotel dla ofiar przemocy.

Duży wpływ na warunki i jakość życia mieszkańców posiada czynnik ekonomiczny. Obecny poziom życia dużej grupy mieszkańców jest w znacznej mierze wynikiem transformacji ekonomicznej z lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia, która doprowadziła do upadku dominującego niegdyś w Żyrardowie przemysłu włókienniczego. Stan ten miał zdecydowany wpływ na postępujący wzrost bezrobocia na terenie miasta. Starania władz miasta oraz inicjatywa samych mieszkańców, próbujących się odnaleźć na rynku pracy po likwidacji ich macierzystych zakładów, prowadzą do systematycznej zmiany struktury gospodarczej miasta. Efektem tych działań jest wzrost ożywienia gospodarczego. Na terenie miasta Żyrardowa prowadzą działalność nowe firmy produkcyjne i usługowe o zróżnicowanym profilu, a także nowe instytucje otoczenia rynkowego, poprawiające warunki funkcjonowania biznesu. Obecnie na strukturę gospodarczą miasta składa się ponad 8000 tysięcy podmiotów gospodarczych w tym: ok. 60 prowadzących działalność produkcyjną, a największą grupę stanowią handlowcy.

Pomimo przybywających ostatnio miejsc pracy na terenie miasta Żyrardowa i szeroko otwartego rynku pracy w Warszawie, około 15% wszystkich mieszkających rodzin w mieście dotkniętych jest ubóstwem.

W dalszym ciągu utrzymuje się znaczne bezrobocie, chociaż systematycznie spada. W grudniu 2002 roku liczba zarejestrowanych bezrobotnych na terenie miasta wynosiła 2899 osób, w grudniu 2005 roku liczba ta wynosiła 2449 osoby, a w grudniu 2007 roku kształtowała się na poziomie 1711 osób. Stopa bezrobocia w grudniu wynosiła 12,3% i jest niższa o 5,1% w stosunku do roku 2005.

Zgodnie z danymi Powiatowego Urzędu Pracy na dzień 31.12. 2007r. najwięcej bezrobotnych było w grupie wieku od 18 lat do 44 lat – 1044 osoby, co stanowiło 64% ogólnej liczby bezrobotnych, bezrobotnych w wieku od 55 lat do 64 lat było 142 osoby, co stanowiło 8,6% liczby bezrobotnych. Największą grupę wśród bezrobotnych stanowiły osoby z wykształceniem zasadniczym zawodowym poniżej – 61%, zaś osoby z wykształceniem wyższym stanowiły tylko 5,8% liczny bezrobotnych.

Opiekę społeczną na terenie miasta sprawują Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, PCK – Punkt Opieki, Dom Pomocy Społecznej dla osób w podeszłym wieku i Dom Pomocy Społecznej dla przewlekle chorych. Ciągłe ilości miejsc w domach pomocy społecznej jest zbyt mała w stosunku do potrzeb z uwagi na to, iż obsługują one również osoby z poza Żyrardowa.

W mieście zauważalny jest notoryczny niedobór mieszkań socjalnych dla rodzin najuboższych. Systematycznie są modernizowane i adaptowane istniejące zasoby lub następuje pozyskiwanie nowych obiektów na ten cel. Działania te są jednak niewystarczające i zachodzi potrzeba wyznaczenia w obszarze miasta terenu dla budowy mieszkań socjalnych. Ponadto należy dążyć do takich przekształceń struktury środowiska zamieszkania, aby wyeliminować ulice (dzielnice) zamieszkiwane wyłącznie przez rodziny patologiczne.

Warunki i jakość życia mieszkańców związane z miejscem zamieszkania w obszarze miasta są zróżnicowane. Najkorzystniejsze pod względem warunków akustycznych, zanieczyszczenia powietrza czy innych uciążliwości regulowanych przepisami prawa są tereny osiedli mieszkaniowych zarówno jednorodzinnych jak i wielorodzinnych usytuowanych na obrzeżach miasta. Niekorzystne z punktu widzenia wszelkich uciążliwości są tereny zabudowy mieszkaniowej skoncentrowane wzdłuż linii kolejowej oraz budynki mieszkalne (głównie komunalne) sąsiadujące bezpośrednio z ulicą 1 Maja, która jest w ciągu drogi krajowej nr 50.

## **7. Uwarunkowania związane z zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i mienia.**

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia mogą być spowodowane kataklizmami, poważnymi awariami przemysłowymi lub awariami związanymi z transportem substancji niebezpiecznych. Zagrożenia powodowane kataklizmami są najtrudniejsze do wyeliminowania ponieważ nie wynikają bezpośrednio z działań mieszkańców miasta. Skutki mogą być łagodzone poprzez zapewnienie odpowiednich zabezpieczeń, dróg ewakuacji oraz wszelką pomoc w sferze psychicznej i ekonomicznej.

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska pod pojęciem poważnej awarii należy rozumieć zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Poważna awaria przemysłowa dotyczy poważnej awarii w zakładzie. Przepisy wykonawcze do w/w ustawy, do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku zaliczają zakład, w którym występuje jedna lub więcej substancji niebezpiecznych zgodnie z nazwami, kategorią i ilością substancji niebezpiecznych zawartych w załącznikach do Rozporządzenia M.G. z dnia 9 kwietnia 2002r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na terenie miasta przy ul. Jaktorowskiej funkcjonuje zakład rozlewni gazu „GAZGROD”, który jest zaliczony do grupy „zakładów o zwiększonym ryzyku” i jest umieszczony w wykazie Komendy Wojewódzkiej PSP w Warszawie. Innym potencjalnym zagrożeniem jest transport substancji niebezpiecznych po drodze krajowej i wojewódzkiej oraz linią kolejową. Trasy przewozu przebiegają na niektórych odcinkach w znacznym zbliżeniu do budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Generalnie na terenie miasta wskazane jest wykluczenie realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

## **8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.**

Struktura stanu prawnego gruntów miasta Żyrardowa, wg. stanu na maj 2007 rok, kształtuje się następująco:

1. *Grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste* – 134,0 ha, w tym:
  - grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – 65,0 ha,
  - grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych – 25,0 ha,
  - grunty wchodzące w skład zasobów nieruchomości Skarbu Państwa – 32,0 ha.
2. *Grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste* – 94,0 ha.
3. *Grunty Spółek Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych* – 16,0 ha.
4. *Grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w wieczyste użytkowanie* – 377,0 ha w tym:
  - grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd – 239,0 ha,
  - grunty gmin i związków międzygminnych przekazanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym – 15,0 ha,
  - pozostałe grunty – 123,0 ha,
5. *Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste* – 130,0 ha, w tym w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych – 67,0 ha.
6. *Grunty osób fizycznych* – 614,0 ha, w tym:
  - grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych – 212,0 ha
  - grunty osób fizycznych nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych – 402,0 ha.
7. *Grunty kościołów i związków wyznaniowych* – 16,0 ha.
8. *Grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie* – 18,0 ha, w tym:
  - grunty wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd – 1,0 ha,
  - grunty powiatów przekazane w trwały zarząd oraz grunty, których właściciele są nieznanymi – 13,0 ha,
9. *Grunty województwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie* – 9,0 ha, w tym:
  - grunty wchodzące w skład wojewódzkiego zasobu nieruchomości, z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd – 1,0 ha,
  - grunty województwa przekazane w trwały zarząd – 8,0 ha,
10. *Grunty będące przedmiotem własności i władania osób nie wymienionych w pkt.1-14* – 27,0 ha, w tym grunty spółek prawa handlowego – 27,0 ha.

Najwięcej zasobów gruntowych miasta, bo aż 42,8% znajduje się w rękach osób fizycznych. Grunty stanowiące zasoby gminy Żyrardów stanowią 26,3% ogólnej powierzchni miasta oraz grunty gminy przekazane w użytkowanie wieczyste – 9%. Grunty Skarbu Państwa zajmują 15,9% obszaru miasta w tym 6,5% to grunty w użytkowaniu wieczystym. Grunty spółek prawa handlowego to 1,9% powierzchni miasta. Na terenie miasta grunty powiatu zajmują 1,3% jego obszaru. Spółdzielnie mieszkaniowe w obszarze miasta posiadają w użytkowaniu wieczystym 4,7% gruntów gminy.

### **Miejskie zasoby gruntowe to głównie:**

- nieruchomości z zabudową komunalną stanowiące znaczny procent działek centralnej części miasta,

- nieruchomości niezabudowane w centralno- wschodniej, południowo-wschodniej części miasta, *kwalfikujące się na działki budowlane mieszkaniowe jednorodzinne*,
- nieruchomości w południowej części miasta w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej przy ul. Mickiewicza, w sąsiedztwie zalewu żyrardowskiego oraz nieruchomości wzdłuż zachodniej strony ul. Mickiewicza, *które mogą być ofertą terenową dla potencjalnych przedsiębiorców*,
- nieruchomości w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w północnej części miasta, korzystne *dla kontynuacji zabudowy mieszkaniowej realizowanej przez małe spółdzielnie mieszkaniowe lub developepera*.
- nieruchomości pod parkami miejskimi, skwerami, zielenią przyuliczną, zielenią nadrzeczną,
- ulice publiczne.

### **9. Uwarunkowania inne wymagane przepisami ustawy.**

W obszarze miasta nie występują udokumentowane złoża kopalin ani udokumentowane zasoby wód podziemnych, w związku z czym nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie miasta nie zarejestrowano obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

### **10. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju.**

Potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego miasta, wynikają z całokształtu warunków środowiskowych, gospodarczych, społecznych, przestrzennych, otoczenia miasta, zanalizowanych w poprzednich punktach uwarunkowań oraz z wizji przyszłości i strategii rozwoju miasta Żyrardowa.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że miasto posiada zarówno szanse jak i ograniczenia (słabości) rozwoju, które warunkują możliwości rozwoju.

#### ***Szansami rozwoju miasta są:***

- status administracyjny miasta powiatu,
- bardzo korzystne powiązania komunikacyjne na zewnątrz z Łódzką i Warszawską Aglomeracją Miejską,
- bliskie położenie pomiędzy Łodzią i Warszawą daje szanse lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych, rozwoju miasta „sypialni”, obsługi mieszkańców miasta w zakresie wysoko wyspecjalizowanych usług infrastruktury społecznej,
- zabytkowa Osada Fabryczna z XIX wieku wraz z zabytkowym Parkiem Dittricha przyciągająca zwiedzających i wpływająca na generację ruchu turystycznego,
- istniejące kompleksy sportowo – rekreacyjne,
- zalew żyrardowski o powierzchni ok. 14,0 ha o charakterze usługowo-rekreacyjnym,
- sąsiedztwo kompleksu leśnego Bolimowskiego Parku Krajobrazowego od zachodu, od wschodu zalesione „Wydmy Międzyborowskie” oraz nieco oddalony od granic miasta „Las Radziejowicki”,
- zabytkowa substancja przemysłowa sukcesywnie adaptowana przez prywatnych inwestorów na funkcję mieszkalną wielorodzinną tzw. lofty oraz usługi,
- bliskość dużych rynków zbytu dla lokalnych produktów i usług,
- konkurencyjne ceny nieruchomości pod inwestycje w stosunku do sąsiednich aglomeracji,
- istniejący potencjał terenów w południowo-wschodniej i wschodniej części miasta pod rozwój budownictwa mieszkaniowego cieszącego się coraz większym zainteresowaniem,
- korzystne rezerwy wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz duże rezerwy w zakresie przyjęcia ścieków przez miejską oczyszczalnię ścieków.

*Słabymi stronami miasta oraz pewnym ograniczeniem dla rozwoju miasta są:*

- dominująca do niedawna monokultura przemysłowa,
- niedostateczne wyposażenie w infrastrukturę techniczną istniejących rezerw terenu w strefach peryferyjnych miasta,
- powolne wdrażanie programu gospodarki odpadami stałymi, szczególnie w zakresie ich finalnej utylizacji,
- wysoki odsetek osób wymagających opieki społecznej,
- zły stan techniczny oraz nie doposażenie istniejącej bazy leczenia szpitalnego,
- ciągły niedobór komunalnych zasobów mieszkaniowych na potrzeby socjalne, a także dekapitalizacja istniejących zasobów,
- istniejące bariery przestrzenne dla dalszego rozwoju miasta – brak zaplecza przestrzennego w postaci gminy ziemskiej, linia kolejowa dzieląca miasto na część południową i północną, ruch komunikacyjny (tiry) zewnętrzny paraliżujący ruch lokalny,
- odpływ wysokokwalifikowanej siły roboczej do miasta Warszawa o bardziej korzystnych warunkach pracy i kształcenia,
- brak wielkoobszarowej oferty terenowej pod rozwój produkcji, usług typu logistic.

**Dla rozwoju miasta Żyrardowa przyjęto następujące cele strategiczne:**

1. Stworzenie zróżnicowanej i efektywnej struktury gospodarczej miasta – w związku z tym wymagane jest między innymi wzmocnienie pozycji jednostek posiadających potencjał rozwojowy, dążenie do rozwoju w mieście nowoczesnych gałęzi przemysłu, rozwój instytucji otoczenia rynkowego.
2. Pozyskanie kapitału zewnętrznego i mobilizacja kapitału lokalnego - co wymaga stworzenia korzystnych warunków dla przyciągania inwestorów zewnętrznych, prowadzenie aktywnej polityki terenowo – prawnej, szeroka promocja miasta.
3. Podniesienie jakości i dopasowanie kwalifikacji siły roboczej do potrzeb nowoczesnej gospodarki rynkowej – poprzez stworzenie mieszkańcom warunków do podnoszenia kwalifikacji w mieście oraz działania na rzecz kształtowania rynku pracy.
4. Rozwój infrastruktury technicznej – w tym najważniejsze rozwiązanie gospodarki odpadami i gospodarki ściekami wód opadowych oraz poprawa stanu dróg.
5. Poprawa warunków życia mieszkańców – poprzez: działania na rzecz poprawy środowiska naturalnego w mieście, podniesienie standardu bezpieczeństwa publicznego, rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.
6. Tworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju miasta – poprzez: dążenie do poszerzenia granic administracyjnych miasta, poprawę układu przestrzenno-funkcjonalnego „Centrum” i „Osady Fabrycznej”, działania na rzecz budowy obwodnicy, prowadzenie aktywnej polityki informacyjnej.

### **11. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

Do ponadlokalnych celów publicznych zaliczają się zadania służące realizacji inwestycji, które służą społeczności nie tylko lokalnej w tym przypadku mieszkańców miasta ale szerszemu ogółowi ludności w skali powiatu, województwa, kraju.

Na terenie miasta do zadań służących realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym należy zaliczyć utrzymanie, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej obejmującej:

- sieci i urządzenia (GPZ) elektroenergetyczne,
- sieci telekomunikacyjne,
- sieci gazowe,
- linia kolejowa,
- droga wojewódzka i droga krajowa oraz drogi powiatowe.



W ramach zawartego porozumienia pomiędzy gminą Jaktorów i miastem Żyrardów, realizowane jest przedsięwzięcie obejmujące przejęcie ścieków z terenu gminy Jaktorów, przez miejską sieć kanalizacyjną i miejską oczyszczalnię ścieków.

Na terenie miasta Żyrardowa zlokalizowane są instytucje o charakterze ponadlokalnym, zarządzane przez samorząd powiatowy. Należą do nich: szkoły ponad gimnazjalne, lecznictwo szpitalne, administracja powiatowa oraz inne jednostki pomocnicze szczebla powiatowego.

Obiekty te zachowuje się z możliwością ich rozbudowy, remontów, a nawet zmiany sposobu użytkowania w sytuacji ustania potrzeby ich funkcjonowania w strukturze powiatu. Na dzień sporządzania studium... nie istnieje zapotrzebowanie na realizację nowych obiektów w omawianym zakresie.

## II. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego, określone w rozdziale I niniejszego studium.. mają swoje odzwierciedlenie we wszystkich sferach funkcjonowania organizmu miejskiego zarówno gospodarczej, społecznej, ekologicznej co się przekłada bezpośrednio lub pośrednio na gospodarkę przestrzenną miasta.

Główna problematyka uwarunkowań decydująca o przyszłym kształcie kierunków rozwoju przestrzennego miasta oraz zasadach jego zagospodarowania jest następująca:

1. **Uwarunkowania zewnętrzne** – w tym; korzystne powiązania z ościennymi gminami na szczeblu powiatowym, dobre skomunikowanie z aglomeracją warszawską pozwalające na rozwój usług o znaczeniu ponadlokalnym i rozwój zaplecza mieszkaniowego dla Warszawy.
2. **Uwarunkowania powodowane istniejącym stanem zagospodarowania i opracowanymi planami** – w tym; potrzeba zachowania terenów o ugruntowanym sposobie zagospodarowania (głównie istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej), zachowanie terenów o przeznaczeniu zgodnym z ustaleniami planów obowiązujących przy uwzględnieniu wniosków w zakresie zmiany przeznaczenia dotychczasowych niektórych terenów, określenie terenów wyposażonych w niezbędne media infrastruktury technicznej, szczególnie terenów stanowiących oferty inwestycyjne oraz rozwój funkcjonalnego układu komunikacyjnego w nawiązaniu do projektowanej obwodnicy miasta Żyrardowa (po terenach gmin ościennych).
3. **Uwarunkowania wynikające ze stanu infrastruktury technicznej i komunikacji** – w tym zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz potrzeba realizacji nowych.
4. **Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska** - w tym: potrzeba zachowania istniejących lasów i terenów zieleni z ograniczeniem ich przeznaczenia na cele budowlane, wyeliminowanie uciążliwości komunikacyjnych dla zabudowy mieszkaniowej, określenia terenów dla których normowany jest hałas dopuszczalny.
5. **Uwarunkowania kulturowe** – w tym: zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych (wpisanych do rejestru zabytków i będących w gminnej ewidencji zabytków) ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy „Dawnych Zakładów Lniarskich” i Osady Fabrycznej.
6. **Uwarunkowania społeczno-gospodarcze** – w tym: potrzeba zapewnienia terenów pod usługi ogólnomiejskie (z zakresu użyteczności publicznej), rozwój sfery rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców, zapewnienie standardowych warunków zamieszkania, stworzenie ofert terenowych dla rozwoju sfery produkcyjnej zapewniającej miejsca pracy.
7. **Szanse i słabe strony miasta** – w tym: szanse wynikające z położenia w urbanizującym się pasmie Warszawa-Łódź, oraz z pełnienia przez miasto funkcji samorządu powiatowego, a także bogactwa kulturowego; ograniczenia wynikające z braku zaplecza ziemskiego w postaci gruntów gminnych, powolnego procesu restrukturyzacji przemysłu, występowania barier przestrzennych jakimi są szlaki komunikacyjne o znaczeniu krajowym.

### III. CZĘŚĆ GRAFICZNA UWARUNKOWAŃ:

1. Mapa – „UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – SYNTEZA” w skali 1 : 10 000 – w załączeniu.
2. Mapki tematyczne dotyczące zagadnienia uwarunkowań rozwoju miasta w skali 1 : 20 000 z wyjątkiem pogładowej (bez skali) mapki Nr 1, wg. poniższej kolejności:
  - a) Uwarunkowania - powiązania zewnętrzne – Nr 1
  - b) Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i użytkowania terenu – Nr 2
  - c) Uwarunkowania - stan prawny gruntów – Nr 3
  - d) Uwarunkowania - infrastruktura – sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej – Nr 4
  - e) Uwarunkowania - infrastruktura – sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa, sieć ciepłownicza, sieć telekomunikacyjna – Nr 5
  - f) Uwarunkowania - stan komunikacji – Nr 6
  - g) Uwarunkowania – stan środowiska kulturowego – Nr 7 i wyniesienie Nr 7a
  - h) Uwarunkowania – stan środowiska – Nr 8

## CZĘŚĆ B - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

### I. KIERUNKI ROZWOJU I POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

#### 1. Kierunki polityki rozwoju przestrzennego miasta.

Za podstawową zasadę kształtowania polityki rozwoju przestrzennego miasta Żyrardowa przyjęto równoważenie rozwoju dziedzin: społecznej, gospodarczej i przyrodniczej. Zasadzie tej przyświecają następujące cele strategiczne przyjęte w kontekście określenia przyszłego kierunku i intensywności wykorzystania terenów w mieście:

- Rozwój gospodarczy przyjazny dla środowiska.
- Skuteczna ochrona i efektywne wykorzystanie walorów przyrodniczo-kulturowych.
- Bezpieczeństwo i stabilizacja życiowa mieszkańców oraz właściwe standardy środowiska zamieszkania.
- Skuteczna realizacja zadań własnych gminy w sferach około przestrzennych.

Założono zachowanie ukształtowanych na przestrzeni lat struktur przestrzennych użytkowania terenu oraz że kontynuowane będą generalne dotychczasowe kierunki zagospodarowania obszaru miasta wg. określonej kolejnością hierarchii:

- Mieszkalnictwo – jednorodzinne i wielorodzinne.
- Usługi o funkcji lokalnej i ponadlokalnej.
- Przemysł, magazyny, składy.

Zachowuje się zwarte obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które charakteryzują się jednorodną strukturą użytkowania korzystną z punktu widzenia środowiska zamieszkania oraz tereny zabudowy produkcyjnej.

W celu zachowania istniejącego systemu terenów zieleni miejskiej i funkcji przyrodniczych miasta wydzielono obszary o symbolach: ZP, ZP1, ZD, ZL, UZ i UZ1 – tereny usług (w tym usługi z zakresu rekreacji i wypoczynku) i tereny zieleni. Ponadto ustala się obowiązek zachowania istniejących skwerów i zieleńców znajdujących się w obszarach o innych kierunkach rozwoju. Przyjmuje się, że wydzielone tereny o symbolach ZP, ZP1, ZD, ZL będą stanowiły nienaruszalny zasób bezinwestycyjny, wobec wzrastającego nacisku inwestycyjnego związanego z korzystnym położeniem miasta w stosunku do obszarów metropolitalnych miasta Warszawy i Łodzi.

Rozwój struktur usługowo-mieszkaniowych stanowić ma podstawowy kierunek rozwoju przestrzennego miasta. Kierunek ten kształtowany będzie głównie na bazie istniejącej struktury użytkowania i zagospodarowania centralnej części miasta. W centralnej części obszaru miasta wyznaczono granicę strefy śródmiejskiej, w obrębie której założono wzmocnienie wielofunkcyjności struktur przestrzennych, ze szczególnym ukierunkowaniem na rozwój usług o znaczeniu ponadlokalnym, komercyjnym.

Dla struktur mieszkaniowo-usługowych poza strefą śródmiejską miasta przyjęto zasadę równoważenia rozwoju tych funkcji.

Rozwój struktur produkcyjno- magazynowych z uwagi na ograniczenia przestrzenne, nie będzie znaczącym kierunkiem rozwoju. W skali miasta ograniczał się będzie do utrzymania już wykształconych i kształtowania nowych w nawiązaniu do istniejących.

Rodzaje i formy zagospodarowania rekreacyjnego dostosowuje się do zasobów przyrodniczych i walorów kulturowych miasta.

Dla obszaru miasta przyjęto następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- Zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa – oznaczenie na rysunku studium.. symbolem M.
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową – oznaczenie na rysunku studium symbolem MN.
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zabudową usługową – oznaczenie na rysunku studium symbolem MW.

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa z dopuszczeniem produkcyjnej – oznaczenie na rysunku studium.. symbolem MNU.
- Zabudowa usługowa i mieszkaniowa z dopuszczeniem produkcyjnej – oznaczenie na rysunku studium.. symbolem UM.
- Zabudowa usługowa - oznaczenie na rysunku studium.. symbolem U.
- Zabudowa usługowa i tereny zieleni – oznaczenie na rysunku studium.. symbolem UZ.
- Ogrody działkowe – oznaczenie na rysunku studium symbolem ZD.
- Lasy – oznaczenie na rysunku studium.. symbolem ZL.
- Cmentarze – oznaczenie na rysunku studium.. symbolem ZC.
- Zieleń urządzona – parkowa – oznaczenie na rysunku studium.. symbolem ZP.
- Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, bazy transportowe z dopuszczeniem zabudowy usługowej – oznaczenie na rysunku studium.. symbolem PU.
- Zabudowa techniczna – infrastruktura techniczna - oznaczenie na rysunku studium symbolem T.
- Wody otwarte z fragmentami towarzyszącej zieleni nadrzecznej – oznaczenie na rysunku studium.. symbolem W.
- Drogi (ulice) publiczne (podstawowe w systemie komunikacyjnym miasta) – oznaczenie na rysunku studium.. symbolem KD.

## **2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów.**

### **2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta – struktura funkcjonalno-przestrzenna.**

Przyjęta struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta Żyrardowa jest wyrazem założonych kierunków rozwoju miasta oraz kontynuowania dotychczasowych przesądzeń przestrzennych. Dla prawidłowego jej kształtowania w ramach niektórych przyjętych kierunków rozwoju, wyodrębniono obszary (poprzez oznaczenie cyfrą np.1, małą literą np.e, oraz w przypadku komunikacji dodanie dużej litery np.L), którym przypisano nieco zróżnicowaną politykę rozwoju funkcjonalnego.

Są to następujące obszary:

- oznaczone na rysunku studium.. symbolami M1,M2 w ramach kierunku zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa,
- oznaczone na rysunku studium.. symbolami MN1,MN2 w ramach kierunku zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową,
- oznaczone na rysunku studium.. symbolami UM1, UM2 w ramach kierunku zabudowa usługowa i mieszkaniowa z dopuszczeniem produkcyjnej,
- oznaczone na rysunku studium.. symbolami U1,U2,U3 w ramach kierunku zabudowa usługowa,
- oznaczone na rysunku studium.. symbolem UZ1 w ramach kierunku zabudowa usługowa i tereny zieleni,
- oznaczony na rysunku studium.. symbolem ZP1 w ramach kierunku zieleni urządzona – parkowa,
- oznaczone na rysunku studium.. symbolem PU1 w ramach kierunku zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, bazy transportowe z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- oznaczone na rysunku studium.. symbolami: Tc – ciepłownia miejska, Tk – oczyszczalnia komunalna, Tw – stacja uzdatniania wody, Tg - stacja redukcyjna gazu, Te – GPZ (główny punkt zasilania elektroenergetycznego) w ramach kierunku zabudowa techniczna – infrastruktura techniczna
- oznaczone na rysunku studium.. symbolami: KDD drogi (ulice)dojazdowe , KDL drogi (ulice) lokalne, KDZ drogi (ulice) zbiorcze, KDG drogi (ulice) główne w ramach kierunku drogi (ulice) publiczne (podstawowe w systemie komunikacyjnym miasta).

Studium generalnie sankcjonuje obecny przestrzenny rozkład funkcji wynikający z istniejącego zagospodarowania oraz w większości przesądzeń ustalonych planami miejscowymi.

Wprowadzone są pewne zmiany podyktowane:

- dopuszczeniem w niektórych obszarach funkcji uzupełniających,
- koniecznością wyznaczenia nowej lokalizacji projektowanego cmentarza,
- wprowadzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wschodniej części miasta,
- zmiany funkcjonalnej obszarów zabudowy mieszkaniowej w północnej części miasta,
- wyznaczenia większych obszarów zabudowy mieszkaniowej przy ul. 1 Maja.

**Struktura funkcjonalno - przestrzenna miasta Żyrardowa:**

Symbol obszaru	Polityka kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej – wytyczne do określania w planach miejscowych		
	polityka rozwoju funkcjonalnego obszaru	zasady i warunki zagospodarowania oraz zakres dopuszczalnych zmian	ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu
1	2	3	4
M	Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tym obiektów użyteczności publicznej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kontynuacja istniejącej struktury użytkowania i przeznaczenia terenów tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługowa,</li> <li>- preferowane usługi związane z obsługą mieszkańców z zakresu użyteczności publicznej,</li> <li>- dopuszcza się lokalizację w obszarze usług produkcyjnych, pod warunkiem zachowania standardów zamieszkania,</li> <li>- dopuszcza się wydzielanie terenów pod skoncentrowaną zabudowę usługową w tym usług produkcyjnych pod warunkiem, że nie będą one stanowić więcej niż 30% powierzchni całego obszaru M,</li> <li>- zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu M pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska zamieszkania.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi i usługi produkcyjne tylko nieuciążliwe, tzn. takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, z wykluczeniem przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>- lokalizacja usług z zakresu warsztatów samochodowych, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz możliwa po szczegółowym przeanalizowaniu uwarunkowań lokalizacyjnych pod kątem braku niekorzystnego oddziaływania na środowisko zamieszkania,</li> <li>- wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.</li> </ul>
M1	Rozwój zabudowy mieszkaniowej i	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w obszarze M1 może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługowa,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi i usługi produkcyjne tylko nieuciążliwe, tzn. takie, których wszelkie ponadnormatywne</li> </ul>

	usługowej w tym obiektów użyteczności publicznej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w obszarze mogą być wydzielane tereny zabudowy usługowej wg. potrzeb, przy warunku, że zwarty teren wydzielony pod skoncentrowaną zabudowę usługową nie przekroczy 50% powierzchni całego obszaru M1,</li> <li>- dopuszcza się przeznaczenie całego obszaru M1 tylko pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub tylko pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w ramach, których mogą być realizowane usługi,</li> <li>- w uzasadnionych względami lokalizacyjnymi sytuacjach dopuszcza się w obszarze realizację obiektów usług produkcyjnych,</li> <li>- zaleca się objęcie opracowaniem planu miejscowego całego obszaru M1.</li> </ul>	<p>oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji z wykluczeniem przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wyklucza się lokalizację w terenie usług z zakresu baz transportowych,</li> <li>- w terenach zabudowy mieszkaniowej lokalizacja usług z zakresu warsztatów samochodowych, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz jest możliwa po szczegółowym przeanalizowaniu uwarunkowań lokalizacyjnych pod kątem braku niekorzystnego oddziaływania na środowisko zamieszkania,</li> <li>- wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.</li> </ul>
M2	Rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz możliwość realizacji usług.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w obszarze może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowa wielorodzinną,</li> <li>- usługi handlu o powierzchni sprzedaży tylko do 50,0 m<sup>2</sup>,</li> <li>- preferowane budownictwo mieszkaniowe socjalne,</li> <li>- tereny usługowe nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całego obszaru M2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi tylko nieuciążliwe tzn. takie, których uciążliwość będzie się zamykała w granicach własności działki,</li> <li>- wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.</li> </ul>
MN	Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obszary praktycznie zainwestowane, kontynuacja istniejącej struktury użytkowania i przeznaczenia terenów,</li> <li>- zachowuje się istniejące obiekty usługowe, które zaliczają się do wymienionych w kolumnie 4, pod warunkiem,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz realizacji obiektów usługowych mogących stanowić uciążliwość dla środowiska w tym obniżających standardy zamieszkania,</li> <li>- zakaz lokalizacji usług z zakresu baz transportowych, technicznego zaplecza motoryzacji w tym warsztatów</li> </ul>

	usługowej w tym obiektów użyteczności publicznej.	że prowadzona w nich działalność nie oddziałuje na budynki mieszkalne, lub wprowadzony zostanie wymóg ich modernizacji w kierunku wyeliminowania lub ograniczenia uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu MN pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska zamieszkania.	samochodowych o więcej niż 1 stanowisko, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz, - tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
MN1	Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej w tym obiektów użyteczności publicznej.	- tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - dopuszcza się wyznaczanie planem miejscowym terenów pod skoncentrowaną zabudowę usługową pod warunkiem, że powierzchnia tych terenów nie przekroczy 30% powierzchni danego obszaru MN1 i pod warunkiem zachowania standardów zamieszkania, - w uzasadnionych względami lokalizacyjnymi sytuacjach dopuszcza się w obszarze realizację obiektów usług produkcyjnych przy warunku zachowania standardów zamieszkania, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu MN1 pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska zamieszkania.	- usługi, usługi produkcyjne tylko nieuciążliwe, tzn. takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, z wykluczeniem przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, - zakaz lokalizacji usług z zakresu baz transportowych, - w terenach zabudowy mieszkaniowej lokalizacja usług z zakresu warsztatów samochodowych, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz jest możliwa po szczegółowym przeanalizowaniu uwarunkowań lokalizacyjnych pod kątem braku niekorzystnego oddziaływania na środowisko zamieszkania, - tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
	Rozwój	- tereny realizacji zabudowy	- zakaz realizacji obiektów



MN2	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz możliwość realizacji usług w tym z zakresu użyteczności publicznej.	mieszkaniowej jednorodzinnej, - usługi mogą być realizowane tylko w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej, - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży tylko do 100,0 m <sup>2</sup> , - w uzasadnionych uwarunkowaniach lokalnymi przypadkach, dopuszcza się realizację usług na odrębnych działkach budowlanych.	usługowych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, - zakaz lokalizacji usług z zakresu baz transportowych, technicznego zaplecza motoryzacji w tym warsztatów samochodowych oraz stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz, - tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
MNU	Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz możliwość realizacji obiektów produkcyjnych.	- tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej, - w granicach obszaru mogą być wydzielane tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej czy tereny zabudowy mieszanej, - obiekty produkcyjne mogą być realizowane pod warunkiem zachowania standardów środowiska i przy wyeliminowaniu ewentualnego uciążliwego oddziaływania na zabudowę mieszkaniową, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu MNU pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska zamieszkania.	- usługi i obiekty produkcyjne tylko nieuciążliwe, tzn. takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji oraz nie będą zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, - tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi. - w wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej zakaz lokalizacji usług z zakresu baz transportowych, natomiast lokalizacja warsztatów samochodowych, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz możliwa po szczegółowym przeanalizowaniu uwarunkowań lokalizacyjnych pod kątem braku niekorzystnego oddziaływania na środowisko zamieszkania, - wprowadza się ograniczenia w zakresie realizacji zabudowy w formie szeregowej, która może

			być realizowana tylko w uzasadnionych przypadkach, po przeprowadzeniu analizy lokalnych uwarunkowań lokalizacyjnych, np. zbyt wąskie istniejące działki.
MW	Rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz możliwość realizacji zabudowy usługowej w tym obiektów użyteczności publicznej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kontynuacja istniejącej struktury użytkowania i przeznaczenia terenów,</li> <li>- preferowane usługi z zakresu użyteczności publicznej związane z lokalną obsługą mieszkańców,</li> <li>- dopuszcza się lokalizację w terenie usług produkcyjnych,</li> <li>- zachowuje się istniejące obiekty, które zaliczają się do wymienionych w kolumnie 4, pod warunkiem, że prowadzona w nich działalność nie oddziałuje na zabudowę mieszkaniową, lub wprowadzony zostanie wymóg ich modernizacji w kierunku wyeliminowania lub ograniczenia uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności,</li> <li>- zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu MW pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska zamieszkania.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi i usługi produkcyjne tylko nieuciążliwe, tzn. takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji oraz z wykluczeniem przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>- zakaz lokalizacji usług z zakresu baz transportowych</li> <li>- lokalizacja warsztatów samochodowych, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz oraz usługi produkcyjne, możliwe po szczegółowym przeanalizowaniu uwarunkowań lokalizacyjnych pod kątem braku niekorzystnego oddziaływania na środowisko zamieszkania,</li> <li>- tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.</li> </ul>
UM	Rozwój zabudowy usługowej w tym obiekty użyteczności publicznej, zabudowy mieszkaniowej oraz możliwość realizacji zabudowy produkcyj-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obszar kształtowania centrum miasta,</li> <li>- istniejące zainwestowanie funkcjami mieszanymi do zachowania z możliwością przekształcania i uzupełniania zgodnie z określoną polityką zagospodarowania i rozwoju,</li> <li>- preferowana koncentracja usług o charakterze ogólnomiejskim i komercyjnym,</li> <li>- obiekty produkcyjne mogą być realizowane pod</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi i obiekty produkcyjne tylko nieuciążliwe, tzn. takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji oraz nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>- tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów</li> </ul>

	nej.	<p>warunkiem zachowania standardów zamieszkania i świadczenia usług użyteczności publicznej w sąsiedztwie,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w terenie dawnej elektrociepłowni Vt Energo dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup> pod warunkiem, że będą w formie galerii handlowo-usługowej,</li> <li>- zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu UM pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska zamieszkania i świadczenia usług z zakresu użyteczności publicznej.</li> </ul>	<p>hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.</p>
UM 1	<p>Rozwój zabudowy usługowej w tym obiekty użyteczności publicznej, zabudowy mieszkaniowej oraz możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- większość obszarów jest w znacznym stopniu zainwestowana funkcjami mieszanymi, które się zachowuje z możliwością przekształcania i uzupełniania zgodnie z określoną polityką zagospodarowania i rozwoju obszaru,</li> <li>- dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych oraz wyznaczanie planem terenów pod zabudowę produkcyjną pod warunkiem, że powierzchnia tych terenów nie przekroczy 30% powierzchni danego obszaru oraz przy warunku zachowania standardów zamieszkania i świadczenia usług użyteczności publicznej w sąsiedztwie,</li> <li>- zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu UM1 pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska zamieszkania i świadczenia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi, obiekty produkcyjne tylko nieuciążliwe, tzn. takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji oraz nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>- tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.</li> </ul>

		usług z zakresu użyteczności publicznej.	
UM 2	Rozwój zabudowy usługowej w tym obiekty użyteczności publicznej, zabudowy mieszkaniowej oraz możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- większość obszarów jest w znacznym stopniu zainwestowana funkcjami zabudowy mieszkaniowej i usługowej, które się zachowuje z możliwością przekształcania i uzupełniania zgodnie z określoną polityką zagospodarowania i rozwoju obszaru,</li> <li>- w obszarze preferowane są usługi z zakresu usług pogrzebowych i obsługi cmentarnej,</li> <li>- dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych przy warunku zachowania standardów zamieszkania i świadczenia usług użyteczności publicznej w sąsiedztwie,</li> <li>- zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu UM2.</li> </ul>	- usługi, obiekty produkcyjne tylko nieuciążliwe, tzn. takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji.
UZ	Rozwój zabudowy usługowej oraz tereny zieleni.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny pod zabudowę usługową mogą być wyznaczone tylko planem miejscowym i przy warunku, że zabudowa usługowa nie może stanowić więcej niż 50% terenu objętego planem,</li> <li>- preferowane usługi związane z rekreacją i wypoczynkiem,</li> <li>- dopuszcza się zagospodarowanie danego obszaru UZ wyłącznie jako tereny zieleni urządzonej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz realizacji usług, które stanowiłyby uciążliwość dla środowiska i które zaliczane są do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>- zakaz realizacji usług z zakresu baz transportowych, technicznego zaplecza motoryzacji w tym warsztatów samochodowych oraz stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz.</li> </ul>
UZ1	Rozwój zabudowy usługowej oraz tereny zieleni.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preferowane usługi związane z rekreacją i wypoczynkiem,</li> <li>- dopuszcza się zagospodarowanie obszaru wyłącznie jako tereny zieleni urządzonej,</li> <li>- dopuszcza się</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m<sup>2</sup>,</li> <li>- usługi tylko nieuciążliwe, tzn. takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać</li> </ul>

		zagospodarowanie obszaru wyłącznie tylko w formie usługowej pod warunkiem znacznego udziału zieleni towarzyszącej w ramach działek budowlanych.	się w granicach terenu danej inwestycji i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, - zakaz lokalizacji stacji paliw płynnych i na gaz, baz transportowych oraz warsztatów samochodowych.
U	Rozwój zabudowy usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej.	- kontynuacja istniejących form zagospodarowania usługowego, - usługi z zakresu obiektów użyteczności publicznej przy uwzględnieniu ograniczeń w kolumnie 4, - zachowuje się z możliwością modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu U.	- wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi. - w obszarze nie mogą być lokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100,0 m <sup>2</sup> .
U1	Rozwój zabudowy usługowej z zakresu użyteczności publicznej.	- kontynuacja istniejących form zagospodarowania usługowego, - usługi wyłącznie z zakresu usług oświaty i wychowania oraz sportu i rekreacji	- wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
U2	Rozwój zabudowy usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej.	- kontynuacja istniejących form zagospodarowania usługowego w tym usługi użyteczności publicznej z zakresu usług zdrowia, opieki społecznej, - istniejące prosektorium i obiekty związane z usługami pogrzebowymi zachowuje się z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu, - w obszarze dopuszcza się realizację usług z zakresu odnowy biologicznej, podnoszenia kondycji fizycznej itp., w tym z wykorzystaniem wód geotermalnych.	- wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
U3	Rozwój zabudowy	- kontynuacja istniejących form zagospodarowania usługowego	

	usługowej.	– targowisko.	
PU	Rozwój sfery produkcyjnej i usługowej w tym składy, magazyny, bazy transportowe oraz możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny koncentracji zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów i usług,</li> <li>- dopuszcza się realizację mieszkań albo domu mieszkalnego dla właściciela jako towarzyszące miejscu pracy pod warunkiem, że zostaną zachowane standardy zamieszkania,</li> <li>- w obszarze mogą być wyznaczane tylko tereny usługowe, produkcyjne, składów i magazynów lub o mieszanej funkcji,</li> <li>- zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu PU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz lokalizowania inwestycji do utylizacji odpadów niebezpiecznych, oraz lokalizacji zakładów produkcyjnych o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,</li> <li>- usługi i obiekty produkcyjne tylko takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie się zamykało w granicach danej inwestycji,</li> <li>- w obszarze nie powinny być lokalizowane obiekty użyteczności publicznej z wyłączeniem handlu oraz gastronomii i obsługi podróży,</li> <li>- w obszarze przy ul. Mickiewicza dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
PU1	Rozwój sfery produkcyjnej i usługowej w tym składy, magazyny, bazy transportowe oraz z możliwością wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się realizację mieszkań albo domu mieszkalnego dla właściciela jako towarzyszące miejscu pracy pod warunkiem, że zostaną zachowane standardy zamieszkania,</li> <li>- w obszarze mogą być wyznaczane planem tylko tereny usługowe, produkcyjne, składów i magazynów lub o mieszanej funkcji,</li> <li>- dopuszcza się powstawanie odrębnych działek zabudowy mieszkaniowej, po przeprowadzeniu szczegółowej analizy uwarunkowań lokalizacyjnych zapewniających odpowiednie standardy zamieszkania oraz tylko w oparciu o plan miejscowy,</li> <li>- zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz lokalizowania inwestycji do utylizacji odpadów niebezpiecznych, oraz lokalizacji zakładów produkcyjnych o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,</li> <li>- usługi i obiekty produkcyjne tylko takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie się zamykało w granicach danej inwestycji,</li> <li>- w obszarze nie powinny być lokalizowane obiekty użyteczności publicznej z wyłączeniem handlu oraz gastronomii i obsługi podróży,</li> <li>- wyznaczane tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane</li> </ul>

		remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu PU1.	do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi. ochrony środowiska.
Tc, Tk, Te, Tg, Tw	Zabudowa techniczna i infrastruktura techniczna	- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	
ZL	Lasy	- dopuszcza się realizację urządzeń rekreacji i wypoczynku typu ścieżki zdrowia.	
ZP	Rozwój terenów zieleni,	- dopuszcza się realizację małej architektury, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu ZP	- zakaz zabudowy nie związanej z funkcjonowaniem istniejących obiektów zieleni i obiektu muzeum, - dopuszcza się realizację małej gastronomi lub handlu typu kiosk z wyłączeniem obszaru parku im. Dittricha.
ZP1	Rozwój terenów zieleni,	- dopuszcza się realizację małej architektury, miejsc parkingowych, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu ZP1.	- dopuszcza się realizację małej gastronomi lub handlu typu kiosk.
ZD	Ogrody działkowe	- zabudowa i zagospodarowanie związana z funkcjonowaniem terenów ogrodów działkowych.	
ZC	Cmentarze z niezbędną infrastrukturą	- dopuszcza się realizację usług związanych wyłącznie z obsługą cmentarza, - w granicach projektowanego cmentarza dopuszcza się realizację miejsc parkingowych.	- zakaz zabudowy niezwiązanej z funkcjonowaniem cmentarza, - w granicach projektowanego cmentarza ( w północnej części miasta) winna zawierać się strefa 50,0 m od granic terenu cmentarza, bez powierzchni grzebalnej, natomiast w sytuacji braku sieci wodociągowej w sąsiadujących terenach

			przeznaczonych pod zabudowę chronioną przepisami szczególnymi, strefa bez powierzchni grzebalnej winna wynosić minimum 150m od granic tych terenów.
W	Wody powierzchniowe z towarzyszącą na niektórych odcinkach (zgodnie z rysunkiem studium..) zielenią nadrzeczną.	- dopuszcza się realizację urządzeń służących rekreacji.	-zakaz zabudowy niezwiązanej z gospodarką wodną i urządzeniami rekreacyjnymi.
KDD, KDL, KDZ, KDG	Drogi (ulice)publiczne	- ulice główne (KDG), ulice zbiorcze (KDZ), ulice lokalne (KDL), ulice dojazdowe (KDD) - dopuszcza się obniżenie lub podniesienie określonej klasy ulicy (o jedną klasę) , jeżeli będzie to podyktowane względami funkcjonalno-komunikacyjnymi.	
Dotyczy wszystkich obszarów	- zakłada się, że we wszystkich wyodrębnionych w granicach miasta obszarach zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną (obiekty, urządzenia, sieci) w tym ulice z możliwością wykonywania na nich robót budowlanych, a także z możliwością likwidacji w sytuacji zaistniałej potrzeby, - zakłada się, że we wszystkich obszarach wyodrębnionych w granicach miasta może być realizowana infrastruktura techniczna (obiekty, urządzenia, sieci) w tym ulice stosownie do aktualnych potrzeb danego obszaru lub całego obszaru miasta		

Kierunki rozwoju i politykę kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru miasta w tym kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej obrazuje rysunek studium.. w skali 1 : 10 000 – pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”

*Przyjmuje się, że ustalone na rysunku studium.. linie rozgraniczające obszary o różnych kierunkach rozwoju i polityce kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej mogą być korygowane na etapie planów miejscowych , jeżeli będzie to wynikać z potrzeb funkcjonalnych np. realizacja danej inwestycji na pograniczu obszarów pod warunkiem, że nie będzie to stanowiło więcej niż 10% powierzchni terenu danej inwestycji, lub dostosowania do aktualnych granic własności czy uwarunkowań fizjograficznych.*

Przyjmuje się, że ewentualny podział funkcjonalny wyznaczonych w studium.. obszarów liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania, nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu zasady rozdzielania przestrzennego funkcji, które są w stosunku do siebie kolizyjne i uciążliwe, szczególnie pod kątem zachowania standardów środowiska w sąsiedztwie i warunków zamieszkania.



## 2.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.

Zagospodarowywanie obszaru miasta odbywa się w oparciu o przeznaczenie terenów określone miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W obowiązujących planach głównym przeznaczeniem, które to we wcześniejszych planach określano (funkcjami) są: mieszkalnictwo; usługi; produkcja; składy i magazyny; tereny zieleni; komunikacja. Są to formy (funkcje) zagospodarowania decydujące o kształcie i rozwoju miasta.

***Przyjęto zasadę zachowania istniejących podstawowych kierunków w przeznaczeniu terenów.***

Mając na względzie powyższe, określono następujące kierunki rozwoju w zakresie podstawowych funkcji:

- Mieszkalnictwa:

- w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w formie uzupełnień wolnych enklaw lub wyznaczonych (zgodnie z wcześniejszymi tendencjami) nowych terenów zabudowy,
- w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - w formie uzupełnień wolnych enklaw lub wyznaczonych nowych terenów zabudowy,
- w terenach zabudowy mieszkaniowej (w formie jednorodzinnej i wielorodzinnej) – również jako uzupełnienia wolnych enklaw lub wyznaczonych nowych terenów zabudowy mieszkaniowej ogółem,
- w terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej w centralnej części miasta z wykorzystaniem istniejącej substancji mieszkaniowej i zabytkowego budownictwa poprzemysłowego na tzw. „lofty” oraz nowych realizacji,
- w innych terenach jako dopuszczenie.

- Usług:

- w terenach zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej) jako funkcja uzupełniająca z preferencjami do lokowania usług o znaczeniu podstawowym,
- w terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej (w centrum miasta z preferencjami do lokowania usług o znaczeniu ponadlokalnym w tym usług komercyjnych) jako funkcja dominująca lub równorzędna z mieszkalnictwem,
- w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej jako funkcja równorzędna w stosunku do mieszkalnictwa,
- w terenach wielofunkcyjnych z zabudową produkcyjną, składami,
- w terenach wielofunkcyjnych z terenami zieleni z preferencjami dla funkcji rekreacji i wypoczynku,
- możliwe lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wskazane na rysunku studium....

- Sfery produkcyjnej:

- w istniejących i projektowanych terenach zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów, magazynów i baz transportowych,
- w terenach o innych funkcjach jako dopuszczenie.

- Terenów zieleni:

- w istniejących terenach zieleni urządzonej,
- w istniejących terenach lasów,
- w istniejących terenach ogrodów działkowych,
- w projektowanych terenach zabudowy usługowej i terenów zieleni,
- w terenach o innych funkcjach w formie zieleni towarzyszącej i obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej.

- Komunikacji:

- w wyznaczonych pasach drogowych (ulicznych), kształtowanych na bazie istniejących dróg (ulic), oraz nowoprojektowanych pasów drogowych dróg: zbiorczych i lokalnych,
- w obszarach wyznaczonych pod zabudowę w tym zabudowę z terenami zieleni, przy czym wyznaczenie w tych obszarach terenów pod komunikację będzie się odbywało w oparciu o plany miejscowe, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub przepisy odrębne

dotyczące realizacji dróg publicznych.

### **3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów w tym tereny wyłączone spod zabudowy.**

#### **3.1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz wytyczne ich określania w planach.**

*Dla poszczególnych obszarów tworzących strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta przyjmuje się poniższe standardy i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania.*

<b>Oznaczenie obszaru</b>	<b>Warunki zagospodarowania oraz wskaźniki i standardy urbanistyczne do określania w planach</b>
<b>1</b>	<b>2</b>
<b>M; M1; M2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia terenu biologicznie czynna na poziomie min. 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie określonej powierzchni do min. 5%,</li> <li>- w terenach zainwestowanych zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie planu miejscowego,</li> <li>- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazane zapewnienie miejsc parkingowych w ilości min. 0,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, w zależności od możliwości terenowych,</li> <li>- dla zabudowy usługowej i usług produkcyjnych należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 600,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; min. 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min. 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, a w terenach już zainwestowanych dopuszcza się zastosowanie mniejszego wskaźnika stosownie do możliwości terenowych,</li> <li>- minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 500,0 m<sup>2</sup>; szeregowej – 150,0 m<sup>2</sup>; bliźniaczej – 200,0 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych: zabudowy usługowej określa się na poziomie - 200,0 m<sup>2</sup> (nie dotyczy obiektów usługowych typu kiosk, kwaciarnia, upominki itp., dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki), zabudowy usług produkcyjnych - 300,0 m<sup>2</sup></li> <li>- minimalna powierzchnia działek o funkcji mieszanej nie powinna być mniejsza niż powierzchnia tej funkcji (wchodzącej w skład działki), dla której określono większą minimalną powierzchnię,</li> <li>- nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy,</li> <li>- powierzchnia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zespołów tej zabudowy winna być dostosowana do możliwości realizacji urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania tej zabudowy jak np. miejsca parkingowe itp.,</li> <li>- dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonych minimalnych powierzchni działek o max.15%,</li> <li>- maksymalna wysokość budynków – 25,0m n.p.t., a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się jej zwiększenie na etapie planu miejscowego stosownie do potrzeb.</li> </ul>

<p><i>MN; MNI; MN2</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia terenu biologicznie czynna na poziomie min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie określonej powierzchni do min.15%,</li> <li>- w terenach zainwestowanych powierzchnia terenu biologicznie czynna, winna być określana indywidualnie dla danego terenu na etapie projektu planu,</li> <li>- dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 500,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; min. 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min. 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, a w terenach już zainwestowanych dopuszcza się zastosowanie mniejszego wskaźnika stosownie do możliwości terenowych,</li> <li>- minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 500,0 m<sup>2</sup>; szeregowej – 150,0 m<sup>2</sup>; bliźniaczej – 200,0 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie - 150,0 m<sup>2</sup> (nie dotyczy obiektów usługowych typu kiosk, kwiaciarnia, upominki itp., dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki),</li> <li>- minimalna powierzchnia działek o funkcji mieszanej nie powinna być mniejsza niż powierzchnia tej funkcji (wchodzącej w skład działki), dla której określono większą minimalną powierzchnię,</li> <li>- nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy,</li> <li>- dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu miejscowego zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max.15%,</li> <li>- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 14,0 m n.p.t., pozostałych budynków do 16,0 m n.p.t.,</li> </ul>
<p><i>MNU</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia terenu biologicznie czynna na poziomie min. 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, a w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu dopuszcza się zmniejszenie określonej powierzchni do min. 10%,</li> <li>- w terenach zainwestowanych zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, winno być określone indywidualnie dla danego terenu na etapie projektu planu,</li> <li>- dla zabudowy usługowej i produkcyjnej należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 500,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; min. 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min. 1 miejsce postojowe na każde 150,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, oraz min. jedno stanowisko na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy, a w terenach zainwestowanych dopuszcza się zastosowanie mniejszego wskaźnika w zależności od warunków terenowych,</li> <li>- minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 500,0 m<sup>2</sup>; bliźniaczej - 250,0 m<sup>2</sup>; szeregowej – 200,0 m<sup>2</sup> (w przypadku realizacji zabudowy w takiej formie);</li> <li>- minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie - 200,0 m<sup>2</sup> (nie dotyczy obiektów usługowych typu kiosk kwiaciarnia, upominki itp., dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki), a zabudowy produkcyjnej na poziomie min.</li> </ul>

	<p>250,0 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia działek o funkcji mieszanej nie powinna być mniejsza niż powierzchnia tej funkcji (wchodzącej w skład działki), dla której określono większą minimalną powierzchnię,</li> <li>- nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy,</li> <li>- dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max.10%,</li> <li>- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 14,0 m n.p.t. pozostałych budynków do 16,0 m n.p.t..</li> </ul>
<i>MW</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia terenu biologicznie czynna na poziomie min. 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, a w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu dopuszcza się zmniejszenie określonej powierzchni do min.15%,</li> <li>- w terenach zainwestowanych zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, winno być określone indywidualnie dla danego terenu na etapie projektu planu,</li> <li>- w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazane zapewnienie miejsc parkingowych w ilości min. 0,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, w zależności od możliwości terenowych,</li> <li>- dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 500,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; min. 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min. 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, a w terenach zainwestowanych dopuszcza się zastosowanie mniejszego wskaźnika w zależności od warunków terenowych,</li> <li>- minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie - 150,0 m<sup>2</sup> (nie dotyczy obiektów usługowych typu kiosk, kwiaciarnia, upominki itp., dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki),</li> <li>- nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy,</li> <li>- powierzchnia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zespołów tej zabudowy winna być dostosowana do możliwości realizacji urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania tej zabudowy jak np. miejsca parkingowe itp.,</li> <li>- dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki usługowej o max.15%,</li> <li>- maksymalna wysokość budynków - 30,0m n.p.t., a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się jej zwiększenie na etapie planu miejscowego stosownie do potrzeb.</li> </ul>
<i>UZ; UZI</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 600,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; min. 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min. 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li> <li>- w obrębie działek zabudowy usługowej (nowo zagospodarowywanych, których wielkość winna być ustalana indywidualnie na etapie planu miejscowego)</li> </ul>

	<p>powierzchnia terenu biologicznie czynna winna się kształtować na poziomie min. 30% powierzchni działki lub terenu danej inwestycji usługowej, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się jej zmniejszenie do min. 20%,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych.</li> </ul>
<p><b>UM; UM1; UM2</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na działkach nowo zabudowujących się, powierzchnia terenu biologicznie czynna na poziomie min. 15% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, a w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu dopuszcza się zmniejszenie określonej powierzchni do min. 5%,</li> <li>- w terenach zainwestowanych zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, winno być określone indywidualnie dla danego terenu na etapie projektu planu,</li> <li>- w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazane zapewnienie miejsc parkingowych w ilości min. 0,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, w zależności od możliwości terenowych,</li> <li>- dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 600,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; min. 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych; min. 1 miejsce postojowe na każde 150,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, a w terenach zainwestowanych dopuszcza się zastosowanie mniejszych wskaźników w zależności od warunków terenowych,</li> <li>- minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 450,0 m<sup>2</sup>; szeregowej – 150,0 m<sup>2</sup>; bliźniaczej – 200,0 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie - 150,0 m<sup>2</sup> (nie dotyczy obiektów usługowych typu kiosk, kwaciarnia, upominki itp., dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki), a obiektów produkcyjnych na poziomie min. 200,0 m<sup>2</sup></li> <li>- nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy,</li> <li>- minimalna powierzchnia działek o funkcji mieszanej nie powinna być mniejsza niż powierzchnia tej funkcji (wchodzącej w skład działki), dla której określono większą minimalną powierzchnię,</li> <li>- powierzchnia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zespołów tej zabudowy winna być dostosowana do możliwości realizacji urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania tej zabudowy jak np. miejsca parkingowe itp.,</li> <li>- dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max. 10%,</li> <li>- dla obszarów UM położonych w granicach zabudowy śródmiejskiej, nie określa się wymogów w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych oraz wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnej i minimalnej powierzchni działki budowlanej, potrzeby te winny być rozpatrywane indywidualnie na etapie planów miejscowych wg. potrzeb i możliwości realizacyjnych,</li> <li>- maksymalna wysokość budynków - 30,0m n.p.t., a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się jej zwiększenie na etapie planu miejscowego stosownie do potrzeb.</li> <li>- zachowuje się istniejące budynki nie spełniające określonej wysokości.</li> </ul>

<i>U; U1; U2; U3</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na działkach nowo zabudowujących się, powierzchnia terenu biologicznie czynna na poziomie min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, a w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu dopuszcza się zmniejszenie określonej powierzchni do min.10%,</li> <li>- w terenach zainwestowanych zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie projektu planu,</li> <li>- dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 700,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; min. 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min. 1 miejsce postojowe na każde 150,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, a w terenach zainwestowanych dopuszcza się zastosowanie mniejszego wskaźnika w zależności od warunków terenowych,</li> <li>- minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie - 250,0 m<sup>2</sup> (nie dotyczy obiektów usługowych typu kiosk, kwiaciarnia, upominki itp., dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki),</li> <li>- nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy,</li> <li>- dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max. 15%,</li> <li>- maksymalna wysokość budynków – 25,0 m n.p.t..</li> </ul>
<i>ZD</i>	- tereny zainwestowane - nie określa się wskaźników na etapie studium.
<i>ZL</i>	- nie określa się wskaźników odnośnie zabudowy związanej z gospodarką leśną.
<i>ZC</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarza parterowa,</li> <li>- nie określa się parametrów zabudowy sakralnej typu kaplica itp..</li> </ul>
<i>ZP, ZP1</i>	- nie określa się parametrów małej architektury i budynku muzeum, natomiast budynki usługowe parterowe o powierzchni zabudowy do 100,0 m <sup>2</sup> .
<i>PU; PU1</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na działkach nowo zabudowujących się, powierzchnia terenu biologicznie czynna na poziomie min. 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, a w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu dopuszcza się zmniejszenie określonej powierzchni do min. 5%,</li> <li>- w terenach (działkach) już zainwestowanych zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie projektu planu,</li> <li>- dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 500,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; min. 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min. 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, a w terenach zainwestowanych dopuszcza się zastosowanie mniejszego wskaźnika w zależności od warunków terenowych,</li> <li>- dla zabudowy produkcyjnej należy zapewnić min. jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsce pracy, a w terenach zainwestowanych dopuszcza się zastosowanie mniejszego wskaźnika w zależności od warunków terenowych,</li> <li>- minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy produkcyjnej określa się w wysokości - 600,0 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych</li> </ul>

	<p>zabudowy usługowej określa się na poziomie - 300,0 m<sup>2</sup> (nie dotyczy obiektów usługowych typu kiosk, mała gastronomia itp.),</p> <p>- minimalna powierzchnia działek o funkcji mieszanej nie powinna być mniejsza niż powierzchnia tej funkcji (wchodzącej w skład działki), dla której określono większą minimalną powierzchnię,</p> <p>- nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy,</p> <p>- dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o max. 15%,</p> <p>- wysokość zabudowy rozstrzygana indywidualnie na etapie sporządzania planu, pod warunkiem nie przekraczania maksymalnej wysokości 30,0 m n.p.t., a zabudową produkcyjną o charakterze wieżowym wysokości 50,0 m n.p.t.</p>
<i>Tc, Tk, Tg, Te, Tw</i>	- nie ustala się wskaźników.
<i>W</i>	- nie ustala się wskaźników.
<i>KDG; KDL; KDZ; KDD</i>	- parametry zgodnie z obowiązującymi przepisami.
<i>Dotyczy wszystkich obszarów zabudowy</i>	<p>- we wszystkich obszarach z dopuszczoną realizacją budynków, dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, przy zasadzie, że dla poszczególnych terenów nachylenie to będzie określone indywidualnie z ewentualnym zawężeniem rozpiętości nachylenia w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań lokalnych.</p> <p>- dopuszcza się w planach miejscowych określanie innych wskaźników urbanistycznych przy warunku nie przekraczania minimalnych i maksymalnych wskaźników określonych w niniejszym studium..</p>

### 3.2. Tereny wyłączone spod zabudowy.

W obrębie granic miasta nie wyznacza się terenów, które są wyłączone spod zabudowy.

Wyznacza się szereg obszarów w obrębie których zabudowa może być realizowana, ale tylko w ograniczonym zakresie i przy znacznych ograniczeniach.

Do obszarów tych zaliczają się:

- Lasy – zabudowa związana z gospodarką leśną,
- Cmentarze – zabudowa związana tylko z obsługą tej funkcji,
- Zieleń urządzona – parkowa – zabudowa związana z obsługą parku,
- Ogrody działkowe – zabudowa związana tylko z tą funkcją
- Wody otwarte z fragmentami towarzyszącej zieleni nadrzecznej – zabudowa związana z gospodarką wodną, ewentualnie możliwość realizacji urządzeń rekreacyjnych.

### 4. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

Przyjęto dla miasta zasadę dążenia do uzbrojenia i pełnego wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w podstawowe media infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja, ciepło, gazociąg – sieci i urządzenia) oraz inne media z ich lokalizacją w obszarach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w obszarach o innych kierunkach rozwoju jako niezbędne dla funkcjonowania tych obszarów lub obszaru całego miasta. Utrzymuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej w istniejących lokalizacjach z możliwością ich rozbudowy, modernizacji, wymiany, ewentualnie likwidacji. Na rysunku studium.. zostały wyodrębnione ważniejsze obszary lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie określano sieci ponieważ istniejące przebiegi nie są treścią mapy topograficznej i wkreślenie ich jest trudne, a wersje projektowe nowych realizacji mogą ulegać zmianie na etapie dokumentacji, np. w zależności od możliwości terenowych.

### Zaopatrzenie w wodę.

- Głównym kierunkiem zaopatrzenia miasta w wodę zarówno dla celów komunalnych jak i produkcyjnych jest ujęcie „Sokule” na terenie gminy Wiskitki, z przesyłem surowej wody na istniejącą Stację Uzdatniania Wody w Żyrardowie.
- Zachowanie rezerwowych zasobów dyspozycyjnych wody z ujęć w Feliksowie (300 m<sup>3</sup>/h) i w Stanisławowie (100 m<sup>3</sup>/h), a także dopuszcza się możliwość rozpoznawania innych rezerw.
- Perspektywiczna realizacja drugostronnego zasilania miasta w wodę uzdatnioną w oparciu o budowę nowej stacji uzdatniania wody przy ujęciu w Feliksowie.
- Systematyczna rozbudowa lokalnych sieci wodociągowych opartych o istniejące i projektowane, stosownie do zapotrzebowania, główne rurociągi przesyłowe.
- Przyjmuje się, że lokalizacja i przebieg infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę będą ustalane w zależności od zapotrzebowania w oparciu o plany miejscowe lub decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Kontynuacja zaopatrzenia dużych zakładów przemysłowych głównie w oparciu o własne istniejące ujęcia wody z możliwością wykorzystania innych źródeł zaopatrzenia .

### System kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

- Objęcie całego miasta systemem kanalizacji deszczowej i sanitarnej.
- Oparcie gospodarki ściekowej miasta o układ kanalizacji typu rozdzielczego.
- Modernizacja istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków (zarządzanej przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Żyrardów”) w dwóch etapach do docelowej możliwości przejęcia ścieków sanitarnych i przemysłowych w ilości  $Q_{\text{śrd}} = 24\ 000\text{m}^3/\text{d}$ .
- Obsługa gminy Jaktorów w zakresie przyjęcia ścieków z terenu gminy na komunalną oczyszczalnię w Żyrardowie.
- Zakłada się możliwość obsługi przyległych do obszaru miasta terenów gminy Wiskitki i Radziejowice w zakresie przyjęcia ścieków komunalnych na komunalną oczyszczalnię ścieków.
- Projektowana jest rozbudowa podstawowego systemu kanalizacji sanitarnej w tym między innymi o: rurociąg tłoczny wraz z główną pompownią w północnej części miasta, kanał sanitarny D we wschodniej i północnej części miasta oraz rozbudowa kanału E w zachodniej części miasta – co umożliwi objęcie całego miasta systemem kanalizacji sanitarnej – ideogram projektowanych odcinków przedstawia plansza nr 5 o której mowa w części A tekstu studium., który może ulegać modyfikacjom i uzupełnieniom.
- Rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej opartej o główne rowy melioracyjne tzw. rów nr 60 i L oraz kolektor deszczowy wybudowany na znacznym odcinku rowu nr 51. Wymienione rowy mogą być systematycznie zastępowane przez budowę kolektorów deszczowych wraz z budową podczyszczalni, zgodnie z przyjętą dla miasta koncepcją rozwoju kanalizacji deszczowej, która w miarę potrzeb może być modyfikowana.

### Zaopatrzenie w energię elektryczną

- Zachowanie istniejącego dwustronnego systemu zasilania w energię elektryczną – z kierunku Mszczonowa i Sochaczewa.
- Zachowanie dwóch GPZ –tów (północna i południowa część miasta) z rozprawdzającą siecią rozdzielczą 15kV (kablowa i napowietrzna) do stacji 15/0,4 kV z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji lub w uzasadnionych przypadkach likwidacji oraz budowy nowych.
- Systematyczne podjęcie działań na rzecz skablowania sieci napowietrznych.
- Zachowanie z możliwością ich rozbudowy, modernizacji, przebudowy, zmiany przebiegu lub w uzasadnionych przypadkach likwidacji istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu w zasięgu ich oddziaływania zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.



- Budowa i rozbudowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV w terenach nowo urbanizowanych – w planach miejscowych będą określone zasady ich lokalizacji lub będą wskazywane tereny pod budowę w miarę zapotrzebowania.

#### ***Zaopatrzenie w gaz.***

- Przyjmuje się dwustronne zasilanie miasta z sieci gazociągów wysokoprężnych z gazociągu Piotrków Trybunalski – Mory (istniejący kierunek) i Błonie – Sochaczew (projektowany kierunek).
- System gazowniczy obejmował będzie stacje redukcjno-pomiarowe I<sup>0</sup> (w południowej części miasta – istniejąca i w północnej części miasta – projektowana).
- Stacja przy ul. Mickiewicza zasilana jest z gazociągu Piotrków Trybunalski – Mory, a projektowana stacja będzie zasilana z gazociągu Błonie – Sochaczew lub z gazociągu wyżej wymienionego w zależności od wyboru wariantu przez właściciela sieci.
- Przyjmuje się systematyczną rozbudowę sieci rozdzielczej na terenie całego miasta z preferencjami dla terenów zabudowy w centrum miasta.
- Budowa stacji redukcjno-pomiarowych II<sup>0</sup> z siecią niskiego ciśnienia dla zaopatrzenia odbiorców – w ilości dostosowanej do zapotrzebowania i opłacalności ekonomicznej zarówno odbiorców jak i dostawców gazu.
- Nie określa się terenów pod lokalizację stacji redukcyjnych (I<sup>0</sup> i II<sup>0</sup>), ponieważ ustala się, że stacje redukcyjne gazu mogą być lokalizowane także w obrębie innych obszarów poza wyznaczonymi pod infrastrukturę techniczną.

#### ***Zasady zaopatrzenia w ciepło.***

- Ustala się, że podstawą gospodarki cieplnej miasta będzie system ciepłowniczy zarządzany przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „Żyrardów” Sp. z o.o.
- Przyjmuje się systematyczną modernizację i rozbudowę, budowę nowych obiektów i urządzeń systemu ciepłowniczego jak np.: kotłowni, urządzeń, węzłów, sieci magistralnej, rozdzielczej i przyłączy.
- Przewiduje się budowę nowego źródła ciepła (prądu) z lokalizacją na terenie dawnych zakładów lnianych tzw. „Wykańczalni” – szczegółowe ustalenie lokalizacji na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji celu publicznego.
- Uzupełniającymi źródłami zaopatrzenia w ciepło mogą być inne grupowe i indywidualne źródła ciepła.
- Dopuszcza się funkcjonowanie indywidualnych źródeł ciepła oraz innych podmiotów dostarczających ciepło przy zapewnieniu zachowania warunków ochrony środowiska.
- W gospodarce cieplnej preferuje się proekologiczne nośniki ciepłe z przyszłościowym ukierunkowaniem na wykorzystanie energii geotermalnej, które polegałoby na bezpośredniej wymianie ciepła między węzłami geotermalnymi i zakładami produkującymi ciepło.

#### ***Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji***

- Miasto posiada dogodne warunki rozwoju w zakresie łączności telekomunikacyjnej oraz znajduje się w zasięgu cyfrowej telefonii komórkowej.
- Zakłada się dalszy rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej w tym związanej z sieciami szerokopasmowymi stosownie do zapotrzebowania i opłacalności ekonomicznej zarówno odbiorców jak i operatorów sieci, które mogą być lokalizowane w obszarach o technicznym kierunku zagospodarowania oraz w obszarach o innych kierunkach rozwoju.
- Realizacja nowych wież baz telefonii komórkowej na zasadach ustalonych w obowiązujących przepisach.

#### ***Gospodarka odpadami***

- Objęcie wszystkich mieszkańców miasta zorganizowanym systemem gospodarki odpadami.

- Intensyfikacja działań w zakresie zamknięcia i rekultywacji istniejącego składowiska odpadów komunalnych w Słabomierzu – Krzyżówce i budowa nowej niecki składowiska w Słabomierzu – Krzyżówce.
- Likwidacja zagrożeń środowiska powodowanych przez nielegalne składowanie odpadów.
- Systematyczne wdrażanie przyjętego „Planu Gospodarki Odpadami w mieście Żyrardów na lata 2004 – 2012”.

## **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

- Priorytetowym działaniem na rzecz usprawnienia funkcjonowania układu drogowo-ulicznego jest eliminacja ruchu tranzytowego z ulicy 1 Maja – droga krajowa Nr 50, poprzez przeniesienie przebiegu drogi krajowej (obwodnica) poza obszar miasta, zgodnie z przyjętymi już rozwiązaniami.
- Zakłada się, że główny układ komunikacyjny miasta (po wyeliminowaniu ruchu tranzytowego) stanowią powiązania wewnętrzne i zewnętrzne miasta, będą stanowią ulice główne (KDG) – ul. Jaktorowska i ul. Reymonta (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 719), oraz ulice zbiorcze (KDZ) – ulica 1 Maja i ul. Mickiewicza, projektowana ulica (KDZ) o przebiegu: od ulicy Al. Wyzwolenia wzdłuż wschodnich obrzeży miasta, następnie po śladzie istniejącej ul. Łąkowej i Skrowaczewskiego, przecina ul. 1 Maja i dalej do włączenia w ulicę powiatową o Nr 4728W z perspektywicznym włączeniem do obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 50 (na terenie gminy Wiskitki).
- Podstawowy układ komunikacyjny miasta będą stanowią:
  - ulice zbiorcze (KDZ) – o przebiegu ulic: 1 Maja - Mickiewicza; Mireckiego – Jodłowskiego-Kapitana Pałaca – Skrowaczewskiego – odcinek projektowany (od ul. 1 Maja do ul. Mokrej); Limanowskiego (od 1 Maja do Żeromskiego)- Żeromskiego-Mokra-Młyńska; Wypoczynkowa – projektowany odcinek z przejściem wiaduktem przez tereny PKP do ul. Reymonta (droga wojewódzka); Chmielna - projektowany odcinek wzdłuż południowych granic miasta, na odcinku od ul. Zielonej do ul. Roszarniczej o częściowym przebiegu po pasie drogowym na terenie gminy Radziejowice (w sytuacji porozumienia z Samorządem Gminy Radziejowice) w sytuacji braku porozumienia przebieg po terenie miasta – Roszarnicza do ul. Mickiewicza; Ogińskiego od ul. Mireckiego do projektowanej obwodnicy; projektowany odcinek od ul. Jaktorowskiej (droga wojewódzka) z przejściem wiaduktem przez tereny PKP do ul. Al. Wyzwolenia (z możliwym częściowym wykorzystaniem pasa drogowego drogi przebiegającej równolegle po terenie gminy Jaktorów, w sytuacji porozumienia z Samorządem Gminy Jaktorów) – dalej wzdłuż wschodniej i północnej części miasta- Nietrzebki (fragment)- Łąkowa- do Skrowaczewskiego,
  - ulice lokalne (KDL), które są prowadzone głównie po śladzie istniejących ulic tj.: Radziwiłłowska – POW- Bohaterów Warszawy- Al. Wyzwolenia; Środkowa- Filipa de Girarda; Jedności Robotniczej-Zacisna-projektowany odcinek do projektowanej obwodnicy; Limanowskiego od ul. 1 Maja do ul. Środkowej; Lelewela-Zielona – projektowany odcinek do projektowanej obwodnicy; Nietrzebki od ul. Skrowaczewskiego do projektowanego odcinka Nietrzebki jako ul. zbiorcza; Opolska-Ziołowa; Limanowskiego (od ul. Żeromskiego)- Konarskiego-projektowany odcinek do ul. Wypoczynkowej; Piotra Skargi-Rolna.
- Zakłada się, że pozostałe istniejące ulice (które nie zostały wyodrębnione na rysunku studium..) stanowią wypełnienie systemu komunikacyjnego miasta jako istotne z punktu widzenia zapewnienia wewnętrznej obsługi komunikacyjnej. Ulice te winny być w klasie dróg dojazdowych w uzasadnionych przypadkach lokalnych.
- Ustala się wyposażenie obszarów o różnych kierunkach rozwoju w niezbędną sieć dróg (ulic) dojazdowych czy lokalnych z możliwością wprowadzania dróg wewnętrznych.
- Ustala się możliwość realizacji dróg (ulic) w terenach o kierunkach rozwoju innych niż wskazane na rysunku studium.. jako drogi (ulice), stosownie do potrzeb obsługi komunikacyjnej całego miasta czy fragmentu miasta.

- Ustala się obowiązek systematycznego podnoszenia parametrów technicznych ulic w dostosowaniu do klasy jaka została danej ulicy nadana.
- Dopuszcza się obniżenie lub podwyższenie o jedną klasę ustalonych klas ulic stosownie do potrzeb, które mogą wynikać ze zmian organizacji ruchu czy też innych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w mieście. Doprecyzowanie klas ulic winno następować w planach miejscowych czy w procedurach zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Przyjmuje się powiązanie obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 50 (przebiegającej po terenie gminy Wiskitki i Radziejowice) z systemem komunikacji miejskiej w trzech miejscach: zjazd na drogę krajową (przedłużenie ul. Mickiewicza) już na terenie gminy Radziejowice, skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 719 (na terenie gminy Wiskitki), która na terenie miasta jest ulicą Reymonta i Jaktorowską oraz wnioskowany zjazd (teren gminy Wiskitki) z włączeniem na projektowaną w północnej części miasta ulicę zbiorczą, która dalej przechodzi w ul. Skrowaczewskiego.
- Utrzymuje się z możliwością modernizacji, przebudowy, wszystkie istniejące zjazdy, włączenia ulic i dojazdów do istniejącej drogi wojewódzkiej nr 719 i krajowej nr 50.
- Zakłada się usprawnienie połączenia komunikacyjnego północnej i południowej części miasta poprzez dodatkowe projektowane dwa przejazdy kolejowe (wiadukty) we wschodniej i zachodniej części miasta, poza projektowanymi przejazdami i przejściami w ramach modernizacji linii kolejowej Warszawa – Łódź.
- Utrzymuje się lokalizację dworca kolejowego, inne urządzenia kolejowe i przebieg istniejącej linii kolejowej (wraz z projektowaną modernizacją) jako tereny zamknięte, których status należy dostosować do aktualnych przepisów prawnych.
- Przyjmuje się sytuowanie obiektów w stosunku do dróg (ulic) oraz obszarów kolejowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, z możliwością zbliżenia w uzasadnionych przypadkach lecz na warunkach zarządzającego drogą (ulicą) i terenami kolejowymi.
- Przyjmuje się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych i za zgodą zarządcy drogi.
- Zakłada się możliwość realizacji ścieżek rowerowych w pasach drogowych dróg (ulic) na warunkach zarządzającego daną drogą (ulicą), wzdłuż dróg (ulic) w terenach o innych kierunkach rozwoju. Układ ścieżek rowerowych zobrazowany na rysunku studium jest orientacyjny i może ulegać zmianie w zależności od potrzeb i możliwości realizacyjnych ścieżek w danym terenie.

## **6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- Przyjmuje się cele działań ekorozwojowych w mieście Żyrardów zawartych w Programie ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami w mieście Żyrardów na lata 2004 – 2012. Cele szczegółowe to:
  - ograniczenie emisji substancji i energii,
  - ochrona zasobów środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
  - racjonalne gospodarowanie środowiskiem,
  - zwiększona aktywność obywatelska i wyższy stan świadomości ekologicznej społeczeństwa.
 Realizacja celów będzie się odbywała poprzez cele operacyjne i działania w okresach krótkookresowym (lata 2004 – 2008) i długoterminowym (lata 2008 – 2012). Działania, które dotyczą głównie realizacji inwestycji z zakresu rozbudowy i modernizacji systemu wodno-kanalizacyjnego i ciepłego miasta oraz gospodarki odpadami przełożone są na harmonogram rzeczowo – finansowy realizacji programu. Założone inwestycje są spójne z kierunkami rozwoju określonymi w studium. Przyjęte cele i przypisane im zadania zmierzają do eliminacji niekorzystnych oddziaływań na środowisko i zagrożeń środowiska.
- Zakłada się dążenie do lokalizowania nowych zakładów produkcyjnych w sąsiedztwie już istniejących.

- Zakłada się dążenie do prawidłowych rozwiązań komunikacyjnych prowadzących do zmniejszenia zagrożeń i uciążliwości katastrof drogowych, w tym wyprowadzenie ruchu tranzytowego z centrum miasta (budowa obwodnicy zachodniej miasta w ciągu drogi krajowej nr 50) oraz budowa obwodnicy wewnętrznej miasta.
- Zachowanie i ochrona istniejących na terenie miasta obszarów leśnych z ograniczeniem wprowadzania zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną.
- Zachowanie, ochrona i bieżąca konserwacja istniejących parków, zieleńców i skwerów w tym podlegających ochronie zabytkowej.
- Wzmocnienie systemu zieleni miejskiej poprzez zagospodarowanie terenów leśnych położonych pomiędzy granicami miasta a projektowaną obwodnicą miasta (w ciągu drogi krajowej) w formie miejskiego parku leśnego z urządzeniami małej architektury.
- Tworzenie na bazie doliny rzeki Pisi Gągoliny z dopływami i doliny rzeki Wierzbianki miejskiego lokalnego korytarza ekologicznego o funkcjach biotycznych, wentylacyjnych i hydrologicznych poprzez:
  - utrzymanie nurtu rzek,
  - zakaz przegradzania koryt rzek (poza realizacjami dotyczącymi niezbędnych przejść komunikacyjnych wynikających z zasad obsługi komunikacyjnej miasta),
  - stosowanie zieleni niskiej wzdłuż koryta rzek, zieleni wysokiej na krawędziach dolin,
  - zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do rzek i gruntu, w tym także związanych z wodami deszczowymi, które powinny być oczyszczane przed ich wpuszczeniem do rzek,
  - ograniczenie zabudowy dolin rzek do ekstensywnej zabudowy z preferencjami dla funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - pozostawienie wzdłuż rzek jak największej ilości zbiorowisk roślinnych, stanowiących schronienie dla fauny.
- Przyjmuje się, że kształtowanie miejskiego systemu przyrodniczego jako osnowy zagospodarowania przestrzennego miasta wymaga:
  - ochrony istniejących zasobów biotycznych środowiska,
  - ograniczenia do niezbędnego minimum zmniejszania ilości istniejącego drzewostanu przy modernizacji i przekształcaniu zabudowy, a także przy zabudowie terenów poddawanych procesom urbanizacyjnym,
  - sukcesywnego przekształcania terenów zieleni o charakterze leśnym (w sąsiedztwie wsi Międzyborów tzw. wydmy) w park leśny – służący wypoczynkowi mieszkańcom miasta,
  - wprowadzanie za pomocą decyzji administracyjnych i opracowań planistycznych do terenów zurbanizowanych i urbanizujących się korzystnej z punktu widzenia środowiska i krajobrazu powierzchni terenu biologicznie czynnej.
- Zachowanie walorów krajobrazowych środowiska poprzez harmonizowanie nowej zabudowy z otoczeniem, głównie w sąsiedztwie śródmiejskiej zabudowy oraz poszczególnych obiektów zabytkowych, a także rewaloryzacja istniejącej substancji zabytkowej.
- Dążenie w miarę możliwości do sukcesywnego kablowania istniejących napowietrznych sieci linii energetycznych wpływających dysharmonizująco na krajobraz i powodujących ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie ich przebiegu (zgodnie z obowiązującymi przepisami).
- Ochrona 19 drzew objętych ochroną prawną jako pomniki przyrody. Gospodarowanie w obrębie stref ochronnych (ustalonych zgodnie z aktem prawnym uznającym dane drzewo za pomnik przyrody) w sposób ograniczający wpływ na zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego oraz chroniący system korzeniowy tych drzew.
- Zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie rzek, przy zachowaniu pasa terenu bez zabudowy o szerokości min. 10,0 m od górnej skarpy rzeki, z możliwością zmniejszenia

tej odległości po szczegółowym przeanalizowaniu uwarunkowań lokalnych (dotyczących danej działki).

- Ustala się zakaz realizacji na terenie miasta zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zaś zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej winny być sytuowane poza centrum miasta po przeanalizowaniu lokalnych uwarunkowań i możliwości realizacji takiego zakładu.
- Obowiązuje ochrona rzek, rowów i zbiorników wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska w tym prawa wodnego.
- W przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne należy je przebudować w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, a po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracyjne wskazane jest wystąpienie o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych powierzchni zajętej na przedmiotowy cel.
- W pasie terenu o szerokości min. 50,0 m od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- Rysunek studium.. określa granice obszaru osady fabrycznej wpisanego do rejestru zabytków na podstawie postanowienia WMKZ nr 308/09. Postanowienie zgodnie z przepisami jest obowiązujące, natomiast prowadzone jest postępowanie odwoławcze. W związku z tym dopuszczalna będzie korekta granic obszaru na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyby w wyniku postępowania odwoławczego nastąpiła zmiana granic obszaru wpisanego do rejestru zabytków.
- Wprowadza się w obszarze osady fabrycznej wpisanym do rejestru zabytków obowiązek: dążenia do zachowania istniejących historycznych założeń przestrzennych, a w sytuacji zatartych układów przestrzennych do ich odtworzenia; harmonizowania współczesnej zabudowy z obiektami zabytkowymi (wpisanymi do rejestru zabytków i znajdującymi się w ewidencji zabytków); prowadzenia na warunkach konserwatorskich wszelkich działań inwestycyjnych: obejmujących budowę nowych budynków, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów, przebudowę związaną ze zmianą elewacji lub konstrukcji dachu budynku, remontów, rozbiórki istniejącej zabudowy zabytkowej.
- Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych – wszelkie działania inwestycyjne winny być prowadzone zgodnie z tymi przepisami.
- Ustala się ochronę i zachowanie obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków (która może ulegać weryfikacji niezależnie od ustaleń studium..) przedstawionych w części graficznej studium.. (mapki w części uwarunkowań nr 7 i nr 7a). W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wymagane jest ustalenie ochrony obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz uzgadnianie z właściwym konserwatorem zabytków planowanych robót budowlanych przy tych obiektach na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Rozbiórkę obiektu wpisanego do ewidencji dopuszcza się wyłącznie za zgodą konserwatora zabytków i na warunkach przez niego ustalonych (np. wykonanie dokumentacji fotograficznej).
- Zachowanie i ochrona zabytków archeologicznych (stanowisk) będzie ustalana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w formie stref ochrony konserwatorskiej (zgodnie z częścią graficzną studium..) z możliwością korekty na etapie planu, w obrębie której wszelkie działania związane z pracami ziemnymi winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego.**

Na terenie miasta Żyrardowa zgodnie z interpretacją inwestycji celu publicznego zawartą w przepisach odrębnych występują obszary, na których rozmieszczone są inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym).

### **8.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Na rysunku studium... nie zostały wydzielone obszary pod kątem istniejących inwestycji celu publicznego jako obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego. Podyktowane to zostało zbyt małymi powierzchniami terenu zajmowanego pod te inwestycje. Ponadto niejednokrotnie trudno oddzielić lokalizacyjnie funkcję celu publicznego od innych funkcji. Działki budowlane, na których funkcjonują inwestycje celu publicznego zawierają się więc w obszarach o różnych kierunkach rozwoju.

Do istniejących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie miasta zalicza się:

- Drogi /ulice/ publiczne, w stosunku do których zakłada się ich utrzymanie, modernizację, przebudowę – wskazane na rysunku studium.. oraz drogi (ulice) niższych klas – lokalne, dojazdowe, które zgodnie z zapisami studium zachowuje się z możliwością modernizacji, przebudowy. Obszary dróg klas od lokalnych (część) wzwyż zostały wyodrębnione na rysunku studium... jako drogi publiczne
- Obiekty oświaty i wychowania (szkoły podstawowe, gimnazja, przedszkola), placówki kulturalne, obiekty sportowe, obiekty administracji publicznej, ochrony zdrowia itp. w stosunku do których ustala się ich zachowanie z dopuszczeniem ich rozbudowy, remontów, modernizacji. Obiekty te mieszczą się głównie w obszarach o symbolu: U,U1,U2,U3,UM.
- Obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, które się utrzymuje w istniejącej lokalizacji, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, ewentualnej likwidacji. Większość tych inwestycji mieści się w obszarach o symbolu: Tc, Tk, Tw, Tg, Te.

#### **Zakłada się, że nowe inwestycje celu publicznego będą lokalizowane:**

- z zakresu komunikacji: w ramach wydzielonych obszarów projektowanych pasów drogowych (ulic), zgodnie ze wskazaniem terenowymi na rysunku studium..., (które mogą ulegać pewnym modyfikacjom w miarę potrzeb) w tym wiadukty nad terenami PKP i przepusty pod torami oraz zgodnie z zapisami tekstu studium., które umożliwiają realizację nowych ulic w wyznaczonych obszarach o różnych kierunkach rozwoju zgodnie z zapotrzebowaniem,
- z zakresu inwestycji celu publicznego o charakterze obiektów użyteczności publicznej (brak obecnie listy planowanych inwestycji celu publicznego) w obszarach o kierunku rozwoju: pod zabudowę mieszkaniową, usługową, mieszkaniowo-usługową, usługi z zielenią w zależności od zapotrzebowania,
- z zakresu infrastruktury technicznej: w ramach wyznaczonych na ten cel obszarów o symbolu Tc,Tk,Te,Tg,Tw oraz w obszarach o innych kierunkach rozwoju w zależności od potrzeb ogólnomiejskich czy potrzeb danego obszaru,
- z zakresu usług społeczno-komunalnych wyznacza się nowy teren pod realizację cmentarza w północno-wschodniej części miasta.

Nie wyznacza się w studium nowych obszarów z przeznaczeniem tylko pod lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu usług społecznych i infrastruktury technicznej w tym dróg (ulic) klasy (KDD czy KDL), czy np. nowego źródła ciepła (prądu), którego lokalizację przewiduje się na terenie dawnych zakładów Inierskich tzw. „Wykańczalni”. Zakłada się że realizacja i lokalizacja inwestycji celu publicznego będzie następowała w miarę potrzeb i możliwości lokalizacyjnych w obszarach o wyznaczonych różnych kierunkach rozwoju.

## **8.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, ani programy zawierające zadania rządowe nie przewidują na terenie miasta Żyrardowa nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, dla których realizacji należałoby wyznaczyć obszar.

Zachowuje się istniejące na terenie miasta obszary w obrębie których zlokalizowane są między innymi inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, a do których zalicza się:

- obszar drogi krajowej nr 50 (ulica 1 Maja i Mickiewicza), którą docelowo przewiduje się do przeniesienia na projektowaną poza terenem miasta obwodnicę (symbol KDZ),
- obszar drogi wojewódzkiej nr 719 (ulica Jaktorowska, Reymonta) (symbol KDG),
- obszary dróg powiatowych (symbol KDZ),
- sieci przesyłowe infrastruktury technicznej,
- tereny w których usytuowane są obiekty administracji samorządowej powiatowej, administracji specjalnej /Sąd Rejonowy, Prokuratura Rejonowa/, siedzib specjalistycznych służb i inspekcji, szkolnictwa średniego i wyższego oraz opieki zdrowotnej (szpital) zawierają się w obszarach o symbolu: U,U1,U2,UM,M.
- obszary kolejowe (symbol KK).

Zakłada się możliwość rozbudowy, remontu, modernizacji, przebudowy bądź ewentualnej likwidacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Ewentualne nowe realizacje inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym mogą następować w obszarach o różnych kierunkach rozwoju pod warunkiem, że lokalne uwarunkowania są korzystne dla lokalizacji danego typu inwestycji.

## **9. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

### **9.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.**

Studium nie wyznacza w obszarze miasta terenów dla których obligatoryjnie wymagane byłoby przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości zgodnie z zapisem ust.2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjmuje się możliwość wskazywania w planach miejscowych terenów do scaleń gruntów i ponownego ich podziału, co może być podyktowane lokalnymi uwarunkowaniami wynikłymi na etapie sporządzania planu.

### **9.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>.**

W obszarze miasta wyznacza się obszary, w obrębie których dopuszcza się powstanie obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000,0 m<sup>2</sup> z założeniem, że obiekt zlokalizowany w obszarze dawnych zakładów lnianych (przy ul. Okrzei) będzie miał charakter galerii handlowej.

Na rysunku studium... określone zostały obszary możliwej lokalizacji takich obiektów. Obszar wskazany w rejonie ul. Okrzei do realizacji obiektu wielkopowierzchniowego objęty jest granicami uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla obszaru przy ul. Mickiewicza wymagane będzie sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **9.3. Obszary przestrzeni publicznej.**

W obszarze miasta do obszarów przestrzeni publicznej, które należy interpretować zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zalicza się Plac Jana Pawła II oraz Park Miejski im. Karola Dittricha. Obszary te mają aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których określone cechy funkcjonalno-przestrzenne obszarów są adekwatne do roli obszarów przestrzeni publicznych.

#### **9.4. Obszary inne wynikające z przepisów odrębnych.**

Na terenie miasta Żyrardowa nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

#### **10. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.**

Obszar miasta Żyrardowa w około 40% pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany w okresie obowiązywania studium z 1999r. sporządzane były dla terenów wyznaczonych w studium i obejmowały centralną część miasta oraz tereny peryferyjne miasta wskazane do zabudowy. Granice obowiązujących planów przedstawiono na mapie „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - synteza” oraz na mapce nr 2 „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i użytkowania terenu”.

Przyjmuje się kontynuację założonej w studium z 1999r. założonej strategii opracowywania planów miejscowych.

Przede wszystkim plany będą sporządzane dla terenów nowo urbanizujących się, ze względu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i są to:

- tereny w północno-wschodniej części miasta pomiędzy wewnętrzną obwodnicą miasta a granicą administracyjną z gminą Wiskitki - oznaczone symbolem M1 ,
- tereny we wschodniej części miasta pomiędzy wewnętrzną obwodnicą miasta, a granicami administracyjnymi z gminą Jaktorów – oznaczone symbolami MN1, ZC,
- tereny w południowo-wschodniej części miasta do południowych granic administracyjnych miasta – oznaczone symbolem MNU.

Obszary, w stosunku do których miasto zamierza opracować plany, ze względu na potrzebę zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, mogą być dzielone na mniejsze powierzchniowo obszary ograniczone charakterystycznymi elementami przestrzennymi jak np. ulice, ciekі wodne pod warunkiem, że objęcie planem części obszaru nie ograniczy rozwiązań komunikacyjnych pozostałej części obszaru w nawiązaniu do komunikacji wewnętrznej.

Ponadto przyjmuje się, że w miarę potrzeb będą realizowane plany miejscowe dla terenów już zagospodarowanych i posiadających plany, szczególnie tych terenów gdzie dotychczasowy sposób użytkowania jest różnorodny i konfliktogenny w tym zabudowa o niskim stanie technicznym oraz terenów, dla których dotychczasowy sposób przeznaczenia i zagospodarowania jest niezadowolający dla właścicieli i inwestorów pod warunkiem, że zamierzenia nie będą sprzeczne z ustaleniami niniejszego studium.

#### **11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

W obszarze miasta nie przewiduje się rozwoju rolnictwa z uwagi na brak ekonomicznych podstaw do jego rozwoju, w związku z czym nie określa się kierunków i zasad kształtowania przestrzeni rolniczej. Obszary obecnie rolnicze w studium planowane są do przeznaczenia na cele nierolnicze. Zakładany jest rozwój w tych obszarach zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz budowa cmentarza.

Część tych terenów zgodnie z rysunkiem studium.. jest zdrenowana, dlatego przed zagospodarowaniem tych terenów urządzenia melioracyjne należy dostosować do planowanego przeznaczenia w tym planowanych inwestycji liniowych (zachowanie lub przebudowa z ewentualną częściową ich likwidacją) w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach oddziaływania urządzeń melioracji wodnych.

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej przyjmuje się utrzymanie istniejących lasów - obszary te wyodrębnia się na rysunku studium... Nie wskazuje się w obszarze miasta terenów do zalesiania.



## **12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.**

W obrębie miasta do terenów zamkniętych zalicza się teren linii kolejowej Warszawa – Łódź. Tereny te nie posiadają wyznaczonej strefy ochronnej. Realizacja inwestycji czy wykonywanie robót budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych wymaga dostosowania do przepisów odrębnych.

## **13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

W studium.. nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. W stosunku do większości obiektów i terenów wskazanych w studium.. z 1999r. do przekształceń jak: stolówka przy ul. Limanowskiego, budynek „Resursy”, budynek „Starej kręgielni”, teren „dawnych zakładów lniarskich” podjęto działania, czy to ze strony władz miasta czy osób prawnych i jednostek fizycznych, zmierzające do przekształceń funkcjonalnych, rehabilitacji i rewaloryzacji w nawiązaniu do historycznej zabudowy.

Objęto już planami tereny zabudowy śródmiejskiej i „dawnych zakładów lniarskich” (w których zawierają się pozostałe obiekty wskazane do przekształceń) celem określenia zasad przekształceń funkcjonalno-przestrzennych tych terenów i obiektów na nich zlokalizowanych.

## **14. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**

W obszarze miasta nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

## **15. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na terenie miasta nie występują złoża surowców naturalnych w związku z czym nie ma obszarów i obiektów, dla których zachodziłaby potrzeba wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

## **16. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.**

Na terenie miasta nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych w myśl przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, ani innych miejsc pamięci narodowej, które należałoby wskazać do ochrony.

## UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W STUDIUM.

Niniejsza edycja studium jest pierwszą zmianą studium obowiązującego przyjętego przez Radę Miejską w 1999r. W okresie od przyjęcia studium do roku 2007 w którym podjęto prace nad zmianą studium zaistniało wiele zmian począwszy od zmiany przepisów prawa stanowiących podstawę prawną sporządzania studium do podstawowych uwarunkowań wpływających na kształt polityki przestrzennej miasta.

Wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobligowały do rozszerzenia zakresu treści studium zarówno w sferze uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego w kwestii: uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, stanu ładu przestrzennego, konieczności określenia wskaźników i standardów dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów.

Część A niniejszego studium obejmująca uwarunkowania rozwoju została zaktualizowana w zakresie podstawowych danych dotyczących różnych sfer życia miasta, które uległy zmianie na przestrzeni prawie dziesięciu lat.

Największe zmiany nastąpiły w zakresie:

- zmian w strukturze użytkowania gruntów na rzecz wzrostu terenów budowlanych,
- przekształceń strukturalnych w przemyśle w kierunku zniesienia monokultury przemysłu Iniarskiego,
- rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej,
- wzrostu powierzchni miasta objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- panujących tendencji w kwestii osiedlania się w mieście ludności zatrudnionej w Warszawie,
- panującej mody i zapotrzebowania na przekształcanie substancji poprzemysłowej na tzw. „lofty”.

Zmiany zaistniałe w sferze uwarunkowań wpłynęły na częściowe zmiany w dotychczas przyjętych rozwiązaniach w zakresie kierunków i polityki rozwoju przestrzennego miasta.

Przyjęta polityka i kierunki rozwoju przestrzennego miasta podyktowane zostały głównie:

- przesądzeniami w obowiązujących planach miejscowych, w stosunku do których praktycznie nie było wniosków o ich zmianę, a które sporządzane były w oparciu o kierunki rozwoju określone w studium.. dotychczas obowiązującym oraz istniejące tereny o ugruntowanym sposobie użytkowania i zagospodarowania – na tej podstawie przyjęto dla większości terenów kontynuację dotychczasowych kierunków rozwoju miasta.
- chłonnym rynkiem mieszkaniowym i tendencjami do powstawania „loftów” – co wpłynęło na zachowanie i kontynuację dotychczasowych kierunków w zakresie rozwoju mieszkalnictwa oraz na zmianę w kierunkach rozwoju terenów „dawnych zakładów Iniarskich”, dla których dotychczasowa wiodąca funkcja produkcyjna została zastąpiona funkcją mieszkaniową i usługową.
- zachowaniem istniejącego i dotychczas projektowanego systemu komunikacyjnego miasta, który sprawdził się w tkance miejskiej przy wprowadzeniu niewielkich korekt.
- ustalonymi w planach miejscowych wskaźnikami odnośnie standardów zabudowy, które dotychczas sprawdziły się przy urbanizacji miasta, a które w związku z tym przetransponowano z pewnymi korektami podyktowanymi uwarunkowaniami lokalnymi na inne tereny miasta.
- Promowaniem charakteru turystycznego miasta i pełnienia funkcji ośrodka usługowego o znaczeniu ponadlokalnym oraz możliwych miejsc lokalizacji centrów usługowych typu galerie.

## SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.

Podstawowe działy niniejszego studium to:

- Część A „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego”
- Część B „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”.

Określone uwarunkowania rozwoju decydują o kierunkach rozwoju i strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Do podstawowych uwarunkowań mających wpływ na gospodarkę przestrzenną miasta należą:

### 1. Uwarunkowania w zakresie powiązań z otoczeniem w tym:

- Pełnienie przez miasto funkcji ośrodka powiatowego,
- Pełnienie przez miasto funkcji obsługi ponadlokalnej w zakresie szkolnictwa średniego, administracji specjalnej itp.
- Położenie w zasięgu wpływów aglomeracji warszawskiej.
- Dobre skomunikowanie na zewnątrz poprzez linię kolejową i drogi: krajowa i wojewódzka.

### 2. Uwarunkowania środowiskowe i kulturowe w tym:

- Występowanie obszarów o podwyższonym natężeniu hałasu komunikacyjnego – wzdłuż drogi krajowej nr 50 (ulica 1 Maja i Mickiewicza), drogi wojewódzkiej nr 719 (ul. Reymonta i Jaktorowska), linii kolejowej Warszawa – Łódź.
- Potrzeba wyeliminowania ruchu tranzytowego z centrum miasta.
- Stały spadek terenów otwartych w strukturze użytkowania gruntów, stąd potrzeba ochrony doliny rzeki Pisi Gągoliny i jej dopływów przed zabudową.
- Zachowanie i ochrona istniejących terenów leśnych wykazanych w ewidencji gruntów oraz tych terenów, które posiadają charakter leśny.
- Zachowanie i ochrona istniejących terenów zieleni miejskiej z dążeniem do ich wzrostu.
- Ochrona istniejącej substancji zabytkowej z dążeniem do jej konserwacji i rewaloryzacji.
- Zharmonizowanie procesu urbanizacyjnego z zasobami przyrodniczymi.

### 3. Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania i użytkowania gruntów w tym:

- Potrzeba zachowania i kontynuacji istniejących struktur przestrzennych.
- Uwzględnienie istniejących ustaleń planów miejscowych.
- Brak wyraźnie wykształconego centrum usługowego.

### 4. Uwarunkowania infrastruktury technicznej i komunikacji w tym:

- Wyposażenie terenów urbanizujących się w media infrastruktury technicznej i drogi osiedlowe i przygotowanie uzbrojonej oferty terenowej.
- Rozwiązanie gospodarki ściekowej miasta w zakresie kanalizacji deszczowej i oczyszczania wód opadowych odprowadzanych do odbiorników którymi są wody otwarte.
- Usprawnienie powiązań komunikacyjnych południowej i północnej części miasta – rozdzielonej linią kolejową.
- Konieczność budowy obwodnicy północ-południe po stronie wschodniej obszaru miasta i obwodnicy po zachodniej stronie granicy administracyjnej miasta celem wyeliminowania ruchu z centrum miasta.

*Dla miasta przyjęto następujące kierunki i zasady rozwoju przestrzennego, przy zasadzie kontynuacji założeń przyjętych w studium z 1999r.:*

- Założono, że będą kontynuowane obecne kierunki zagospodarowania i związane z nimi główne funkcje tj.
  - mieszkalnictwo w tym jednorodzinne i wielorodzinne,
  - usługi o charakterze lokalnym jako te niezbędne sprzężone na ogół z zabudową mieszkaniową,
  - usługi o znaczeniu ponadlokalnym w tym z racji funkcji miasta jako ośrodka powiatowego oraz z zakresu turystyki i rekreacji z wykorzystaniem głównie walorów zabytkowych miasta i zasobów przyrodniczych (zalew miejski),
  - produkcja, magazyny, składy zarówno o znaczeniu lokalnym jak i ponadlokalnym.
- Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta generalnie sankcjonuje obecny i przyjęty w studium obowiązującym rozkład przestrzenny kierunków rozwoju z pewnymi modyfikacjami w obrębie byłych zakładów lniarskich, zabudowy śródmiejskiej, zabudowy w północnej części miasta i lokalizacji cmentarza.
- Wyodrębniony został obszar zabudowy śródmiejskiej w obrębie którego przyjmuje się dążenie do wzrostu roli funkcji usług o znaczeniu ponadlokalnym w tym komercyjnych z obniżeniem priorytetu funkcji zabudowy mieszkaniowej.
- Zachowany został istniejący system przyrodniczy miasta oparty na bazie doliny rzeki Pisi Gagoliny i kompleksu leśnego w południowo-zachodniej części miasta z ograniczeniami dotyczącymi zabudowy. Ponadto wskazuje się na potrzebę zachowania istniejącego zadrzewionego i zakrzewionego o charakterze leśnym terenu wydm międzyborowskich oraz istniejących na terenie miasta skwerów i zieleńców zawierających się w obszarach o innych kierunkach rozwoju.
- Określone zostały granice obszaru Osady Fabrycznej wpisanego do rejestru zabytków, w obrębie którego obowiązują zasady gospodarowania określone na warunkach konserwatorskich. Zachowuje się obiekty zabytkowe będące w ewidencji konserwatorskiej i obiekty wpisane do rejestru zabytków, w stosunku do których określa się zasady na jakich mogą być prowadzone działania inwestycyjne.
- Utrzymano zakładany od lat podstawowy system komunikacyjny, z niewielkimi modyfikacjami głównie w części południowej miasta. Na rysunku studium pokazane zostały tylko klasy dróg od KDG do KDL (wyjątek droga dojazdowa z przejściem tunelem pod torami PKP) z dopuszczeniem ewentualnej zmiany klasy tych dróg w zakresie obniżenia lub podwyższenia danej drogi (ulicy) o jedną klasę. Założono, że zachowuje się istniejący lokalny układ komunikacyjny oraz wprowadza możliwość budowy nowego dla obsługi wyznaczonych terenów zabudowy z lokalizacją w obszarach o innych kierunkach rozwoju w zależności od potrzeb.
- Dalszy systematyczny rozwój sieci infrastruktury technicznej w zakresie: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji wód deszczowych z rozbudową systemu oczyszczającego wody opadowe.
- Gospodarowanie odpadami zgodnie z przyjętym dla miasta programem gospodarki odpadami.
- Wskaźniki i parametry urbanistyczne jako optymalne dla obszaru miasta pozwalające na właściwe kształtowanie ładu w przestrzeni, zachowanie zasady zrównoważonego rozwoju w tym zharmonizowanie procesu urbanizacyjnego z zasobami środowiska.