

ZARZĄD MIASTA ŻYRARDOWA

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŻYRARDOWA**

**Zatwierdzone Uchwałą
Rady Miejskiej Żyrardowa Nr
z dnia.....**

Za organ sporządzający „Studium”

Żyrardów październik 1999r.

Wykonawca: **MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY**

96-300 ŻYRARDÓW

ul. 1 Maja 54

tel.(046) 855-24-71

KIEROWNIK ZESPOŁU:

mgr inż. arch. Marian Senger

AUTORZY:

mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
uprawnienia urbanistyczne nr 1479 / 96

mgr inż. Hanna Stasińska

tech. bud. Krystyna Jankowska

Spis treści

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna opracowania.
2. Cel opracowania
3. „Studium” jako element krajowego systemu planowania przestrzennego.
4. „Studium” jako element lokalnego systemu planowania.
5. Zawartość studium w świetle ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Zadania „Studium”
7. Monitoring zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Wykorzystane materiały

II. DIAGNOZA AKTUALNEJ SYTUACJI MIASTA I UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. Powiązania zewnętrzne.
 - część opisowa
 - część graficzna rys. nr 1 i 2
2. Uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.
 - część opisowa
 - część graficzna rys. nr 3
3. Charakterystyka dotychczasowego przeznaczenia i stanu zagospodarowania terenu.
 - część opisowa
 - część graficzna rys. nr 4 i 5
4. Struktura własnościowa gruntów.
 - część opisowa
 - część graficzna rys. nr 6
5. Układ komunikacyjny miasta.
 - część opisowa
 - część graficzna rys. nr 7
6. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.
 - część opisowa
 - część graficzna rys. nr 8
7. Stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego.
 - część opisowa
 - część graficzna rys. nr 9 i 10
8. Infrastruktura techniczna - sieci wodno-kanalizacyjne.
 - część opisowa
 - część graficzna rys. nr 11
9. Infrastruktura techniczna - sieci energetyczne
 - część opisowa
 - część graficzna rys. nr 12
10. Infrastruktura społeczna - obsługa ludności.
 - część opisowa
 - część graficzna rys. nr 13
11. Potencjał demograficzny - część opisowa
12. Struktura rynku pracy - część opisowa

13. Potencjał gospodarczy miasta - część opisowa
14. Główne uwarunkowania rozwoju miasta - część opisowa.

III. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

1. Określenie celów rozwoju przestrzennego miasta

IV. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

- 1.. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego
- część opisowa
- część graficzna rys. nr 1
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
- część opisowa
- część graficzna rys. nr 2
3. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego
- część opisowa
4. Funkcjonowanie środowiska kulturowego.
- część opisowa
- część graficzna rys. nr 3, 4 i 5
5. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej
- część opisowa
- część graficzna rys. nr 6 i 7
6. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - część opisowa
7. Kierunki współdziałania z gminami przyległymi
- część opisowa
- część graficzna rys. nr 8

V. POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA

VI. DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE

I. WSTĘP

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie wykonano na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415 z 1994r. art. 6, art. 67 ust.3 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie Uchwały Nr XXXVII/242/97 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 3 lipca 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa”.

2. CEL OPRACOWANIA

STUDIUM nie jest przepisem gminnym. Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. z późniejszymi zmianami o zagospodarowaniu przestrzennym, przepisem gminnym w sferze planowania przestrzennego są jedynie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to że STUDIUM nie wiąże bezpośrednio osób trzecich (podmiotów realizujących zagospodarowanie przestrzenne).

Z tych względów, STUDIUM jest wyrazem poglądów Władz Gminy o wysokim stopniu autonomii. W Studium jedynie „uwzględnia się” uwarunkowania cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.

Nie jest wymagane uzgodnienie z jednostkami administracji rządowej a jedynie uzyskanie ich opinii. STUDIUM nie wymaga także konsultacji społecznych (których, zgodnie z Ustawą, wymagają plany miejscowe).

Oprócz STUDIUM, w żadnej z ustaw nie występuje jednoznaczna podstawa prawna do sporządzenia dokumentu planistycznego, który ukierunkowałby działania władz samorządowych w dłuższych horyzontach czasowych. STUDIUM stwarza okazję do, szerokiego spojrzenia na problemy rozwoju miasta i umożliwia powstanie dokumentu o charakterze strategicznym. W nomenklaturze prawnej STUDIUM określone jest jako „akt kierownictwa wewnętrznego”. Jest zatem jedynie aktem prawnym wiążącym organy wykonawcze gminy i jednostki im podporządkowane. Innymi słowy mówiąc, Rada Miejska, zatwierdzając STUDIUM, zobowiązuje Zarząd Gminy do działania w sposób w nim określony.

Wdrożenie ustaleń zawartych w STUDIUM (wprowadzenie ich do powszechnego obrotu prawnego) następuje poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp).

3. STUDIUM JAKO ELEMENT KRAJOWEGO SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Potrzeba koordynacji działań w zarządzaniu gospodarką, zarówno na poziomie lokalnym jak i ponadlokalnym, wymaga uściślenia roli poszczególnych elementów krajowego systemu planowania przestrzennego i ich wzajemnych powiązań.

Charakter studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazuje na potrzebę zapewnienia silnych związków tego dokumentu ze studium zagospodarowania przestrzennego województwa, a w przypadku dużych miast również z koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Od treści zarówno studium

wojewódzkiego jak i polityki krajowej, samorząd oczekiwać powinien informacji umożliwiających określenie zewnętrznych uwarunkowań rozwoju danej gminy. Uwarunkowania te, szczególnie w przypadku, gdy planowane są ponadlokalne inwestycje publiczne, będą miały często decydujące znaczenie dla rozwoju. Same gminy natomiast mają ograniczone możliwości przekazywania swoich sugestii pod adresem władz państwowych: praktycznie jedynej formalnej okazji dostarcza moment opiniowania studium wojewódzkiego przez sejmik samorządowy.

Silne powiązanie studium z całym systemem planowania występuje w przypadku obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz obszarów parków narodowych i parków krajobrazowych, dla których na mocy ustawy o ochronie przyrody, opracowywane są plany ochrony.

4. STUDIUM JAKO ELEMENT LOKALNEGO SYSTEMU PLANOWANIA

Studium jest częścią lokalnego systemu planowania na który składają się zarówno obligatoryjne (wynikające z ustaw) jak i nieobligatoryjne opracowania oraz dokumenty planistyczne.

Do takich nieobligatoryjnych dokumentów należy zaliczyć strategię rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Jest to pozytywne zjawisko, bowiem studium nie może być prawidłowo wykonane bez przyjęcia co najmniej założeń rozwoju społeczno-gospodarczego. Z kolei na poziomie gminy nie osiągnie się zbyt wiele w sferze społeczno-gospodarczej bez dobrego rozpoznania przestrzeni, jej specyfiki, wartości, uwarunkowań, barier i bez instrumentów jakie gmina ma do dyspozycji w sferze gospodarki. Związek pomiędzy studium a strategią rozwoju społeczno-gospodarczego jest więc bardzo silny. Biorąc zatem pod uwagę, że opracowanie studium jest wymogiem ustawowym oraz samorząd gminy ma największą samodzielność w sferze gospodarki przestrzennej - w zarządzaniu rozwojem gminy trzeba zwrócić uwagę, aby w realizacji celów społeczno-ekonomicznych w pierwszym rzędzie maksymalnie wykorzystać instrumenty gospodarki przestrzennej.

Studium oraz strategia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy należy do tak zwanego pierwszego poziomu systemu planowania.

Drugi poziom systemu planowania tworzą opracowania o charakterze operacyjnym np: programy inwestycji publicznych, programy gospodarki gruntami, programy promocji gminy. Na trzecim poziomie lokalnego systemu planowania znajdują się opracowania o charakterze regulacyjnym: plany miejscowe, decyzje administracyjne (decyzje WZ i ZT, decyzje o pozwolenia na budowę).

5. ZAWARTOŚĆ STUDIUM W ŚWIETLE USTAWY O ZGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Stosownie do wymagań określonych w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym w STUDIUM powinny być uwzględnione uwarunkowania wynikające z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych (tj. objętych ochroną prawną z uwagi na ich wartości przyrodnicze, kulturowe, bądź potrzebę zapewnienia odpowiedniej strefy izolacyjnej, jak np. w przypadku ujęć wody itp.),
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego (w tym stanu rolniczej

przestrzeni produkcyjnej),

- prawa własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W wyniku studium powinno nastąpić określenie:

- obszarów objętych ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów zabudowanych, z ewentualnym wskazaniem obszarów wymagających przekształceń bądź rehabilitacji,
- obszarów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę (potencjalnie tereny rozwojowe),
- obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego (w tym obowiązkiem określonym w wyniku studium ze względu na istniejące szczególne uwarunkowania).

W zakresie wymagań dotyczących trybu sporządzania studium gminy, w ustawie określono jedynie, że:

- warunkiem podjęcia prac na studium jest odpowiednia uchwała rady gminy,
- studium jest sporządzone przez zarząd gminy, a przygotowane przez uprawnionego projektanta (samodzielnie lub jako głównego projektanta większego zespołu),
- zarząd gminy jest zobowiązany do przedstawienia studium do zaopiniowania organom, które są uprawnione do uzgadniania projektów planów miejscowych,
- studium jest uchwalane przez radę gminy.

Biorąc pod uwagę rolę i znaczenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyżej przytoczone wymagania formalne powinny być traktowane jako niezbędne, minimalne.

Niezależnie od szerszego czy węższego zakresu prac, w procesie przygotowania STUDIUM można wyróżnić następujące fazy dochodzenia do końcowych wyników:

FAZA I - DIAGNOZA ZEWNĘTRZNEJ I WEWNĘTRZNEJ SYTUACJI GMINY - sformułowanie wniosków.

FAZA II - CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA (z ustaleniem hierarchii celów).

FAZA III - KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA.

FAZA IV - OKREŚLENIE POLITYKI MIASTA (dążenie do postawionych celów).

6. ZADANIA „STUDIUM”

Studium, jak wynika bezpośrednio z przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, a pośrednio z innych ustaw związanych z planowaniem przestrzennym oraz regulacji prawnych dotyczących kompetencji samorządów, jest osią lokalnego systemu planowania.

Stwierdzenie to opiera się na następujących przesłankach:

Studium jest jedynym dokumentem planistycznym sporządzanym dla obszaru całej gminy. Jest najważniejszym dokumentem określającym kierunki polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd. W odróżnieniu od strategii rozwoju społeczno-gospodarczego jest dokumentem z mocy ustawy obowiązkowo sporządzanym przez każdą gminę, podczas gdy decyzja o sporządzaniu strategii podejmowana jest dobrowolnie, przez zainteresowane gminy.

Przedmiotem studium są dwojakiego rodzaju treści:

- treści związane ze stanem istniejącym, czyli diagnoza aktualnej sytuacji gminy i uwarunkowań jej rozwoju, dająca rozpoznanie obiektywnych okoliczności rozwoju zgodnie z wymaganiami art. 6 ust.4 (UZP),
- treści określające kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, a więc

podstawowe reguły działania w przestrzeni przyjęte przez samorząd, zgodnie z art. 6 ust. 5 ustawy.

Potrzeba powiązania kierunków zagospodarowania przestrzennego z ogólnymi celami rozwoju gminy wymaga poszukiwania związków rozwoju przestrzennego z podstawami rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a zatem wymusza konieczność osadzania rozwiązań przestrzennych w realiach społeczno-ekonomicznych.

Dla opracowanych planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu miejscowego, studium powinno być najważniejszym punktem odniesienia. Nie chodzi tu tylko o formalną spójność tych dokumentów, ale o racjonalną zgodność działań i konsekwencję w realizacji obranych kierunków rozwoju przestrzennego, ustalanych na etapie studium w oparciu o diagnozę uwarunkowań i sprecyzowane cele rozwoju gminy.

Studium jest dokumentem, który zawiera m.in. bardzo szeroki zestaw informacji na temat środowiska gminy, jej społeczności i gospodarki. Władze gminy, chcąc opracować i przedstawić mieszkańcom koncepcję rozwoju przestrzennego gminy (bądź jej zmiany), muszą dysponować rzetelną bazą informacyjną uzasadniającą przyjęte rozwiązania.

Temu służy część analityczna studium i zgromadzony zasób informacji, który po uporządkowaniu winien być systematycznie uaktualniany i wzbogacany, tak aby potem mógł być każdorazowo wykorzystywany nie tylko dla realizacji polityki przestrzennej, ale także dla promocji rozwoju gminy, sporządzania programów gospodarczych i inwestycyjnych, oraz opracowania ofert ukierunkowanych na potencjalnych inwestorów.

Część informacyjna studium jest zatem dobrą podstawą do budowy gminnego systemu informacji przestrzennej, który w procesie zarządzania gminą w warunkach gospodarki rynkowej okazuje się nieodzowny.

Reasumując: podstawowymi zadaniami studium są:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów, związanych z jej rozwojem,
- sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy, w tym zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenie podstawy do koordynacji planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planów,
- promocja rozwoju gminy.

7. MONITORING ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W najszerszym znaczeniu można pod tym terminem rozumieć każdy sposób ciągłej obserwacji danego procesu czy zjawiska, prowadzonej w celu możliwie szybkiego podejmowania działań wpływających na realizację lub rozwój tego procesu czy zjawiska. Obowiązek prowadzenia ocen zmian w zagospodarowaniu przestrzennym został formalnie powierzony zarządom gmin przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl art. 31, zarząd gminy co najmniej raz w okresie kadencji jest zobligowany do przedstawiania wyników tych ocen radzie gminy. Do jego obowiązków należy ponadto prowadzenie analiz i wniosków w sprawie sporządzania i zmiany planów miejscowych. Natomiast cel i zakres monitoringu gospodarki przestrzennej jest znacznie szerszy, gdyż wiele dziedzin życia jest wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki przestrzennej. Jednym z takich niezbędnych obecnie działań jest bieżące gromadzenie aktualnych i wiarygodnych danych i informacji a następnie ich zestawienie, porównywanie mające na celu rozeznanie aktualnej sytuacji gminy. Rozeznanie to jest niezbędne nie tylko dla samego posiadania informacji, czy bieżącej

kontroli rozwoju gminy, ale przede wszystkim dla odpowiednio szybkiego reagowania na zachodzące zmiany. Dotyczy to zarówno decyzji administracyjnych, jak i decyzji o charakterze strategicznym dla rozwoju gminy.

8. WYKORZYSTANE MATERIAŁY

1. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzony Uchwałą Nr XI / 50 / 85 Miejskiej Rady Narodowej w Żyrardowie z dnia 27 listopada 1985 r. z późniejszymi zmianami.
2. Koncepcja układu komunikacyjnego dla potrzeb „Studium Miasta Żyrardowa” wykonana przez dr inż. Andrzeja Zalewskiego w grudniu 1995r.
3. Inwentaryzacja urbanistyczna miasta Żyrardowa wykonana przez Grzegorza Jakowenko i Grzegorza Pyszkiewicza w grudniu 1997 r.
4. Stan własności na dzień 31-12-1997r.
5. Ocena fizjograficzna obszaru miasta Żyrardowa
6. Wytyczne konserwatorskie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Skierniewicach
7. Wytyczne Wojewody Skierniewickiego
8. Program modernizacji i rozbudowy gazociągu w mieście Żyrardów
9. Analiza możliwości wysokociśnieniowego zasilania miasta - opracowanie Pracowni Projektowej Instalacji i Sieci Gazowych we Wrocławiu, czerwiec 1997r.
10. Program uciepłownienia miasta Żyrardowa do roku 2020
11. Koncepcja z elementami ZTE dla podczyszczalni wód deszczowych na rowach „L”, „51” oraz kanale „60” w Żyrardowie
12. Program kanalizacji sanitarnej dla miasta Żyrardowa.
13. Bilans zapotrzebowania wody dla miasta Żyrardowa.
14. ZTE ujęcia wody „Feliksów” i doprowadzenie jej do stacji uzdatniania wody w Żyrardowie.
15. Projekt strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych Żyrardów - Sokule.
16. Strategia Rozwoju Żyrardowa do roku 2010 zatwierdzona Uchwałą nr XXXVIII/243/97 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 sierpnia 1997r.

II. DIAGNOZA AKTUALNEJ SYTUACJI MIASTA I UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE

Miasto Żyrardów jest organizmem silnie zurbanizowanym, wyróżniającym się zwłaszcza na tle terenów będących w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Najbliższymi zurbanizowanymi ośrodkami są miasta: Sochaczew, Grodzisk Mazowiecki oraz Mszczonów.

Żyrardów w przeszłości pełnił rolę miasta wydzielonego (zamkniętego w swoich granicach administracyjnych - pow. 1433ha, liczba ludności - 43520 osób, gęstość zaludnienia - 3042 /km²).

Z tego powodu tereny leżące w bezpośrednim sąsiedztwie Żyrardowa stanowią potencjalną rezerwę pod rozwój miasta. Wystąpiły już symptomy ekspansji na tereny sąsiednie - widoczne jest to zwłaszcza w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Mieszkańcy miasta przenoszą się na

tereny przede wszystkim: Miedzyborowa, Radziejowic, Działek.
Miasto Żyrardów powiązane jest z terenami sąsiednimi wieloma elementami, do których zaliczyć można między innymi:

1.1. Dojazdy i wyjazdy z miasta

Wyjazdy dotyczą około 5,7 tys.osób. Ponad 50% wszystkich wyjazdów z Żyrardowa odbywa się do Warszawy, 12% - do Grodziska Mazowieckiego, 12% - do Milanówka, 12% - do Pruszkowa, 12% - do Skierniewic. Niewielki procent stanowią dojazdy do Sochaczewa i Mszczonowa. W ostatnich latach zauważalny jest wzrost liczby osób dojeżdżających do Mszczonowa. Przez mieszkańców Żyrardowa wyraźnie jest preferowany kierunek dojazdów do Warszawy z uwagi na chłonny, atrakcyjniejszy tam rynek pracy oraz korzystanie z usług ponadlokalnych.

Dojazdy do Warszawy odbywają się z wykorzystaniem dróg kolejowych oraz dróg kołowych. Dojazdy do miasta dotyczą około 4,4 tys.osób, głównie z okolicznych gmin (do pracy, oświaty, usług).

1.2. Komunikacja

Elementami komunikacyjnymi wiążącymi m. Żyrardów z sąsiadującymi aglomeracjami są:

- linia kolejowa PKP relacji Łódź - Warszawa,

drogi krajowe (717 Sochaczew - Grójec, 719 Warszawa - Skierniewice),

- powiązania - poprzez drogi wojewódzkie lub zwyczajowo przyjęte powiązania drogowe z trasami szybkiego ruchu (trasą katowicką i trasą poznańską). I tak:

- a) połączenie drogowe z południową częścią Warszawy odbywa się drogą wojewódzką 513 przez Radziejowice do trasy Katowickiej,

- b) połączenie drogowe z zachodnią częścią Warszawy odbywa się częściowo drogami wojewódzkimi np. 135 przez Błonie do trasy poznańskiej,

- c) połączenie z drogą krajową 719 relacji Warszawa- Skierniewice odbywa się przez ul. Mickiewicza (tunel), przejazd Św. Jana oraz przejazd kolejowy w Miedzyborowie.

1.3. Infrastruktura techniczna

- w zakresie elektroenergetyki - miasto jest zasilane liniami 110kV z kierunku Mszczonowa oraz z kierunku Sochaczewa,

- w zakresie gazownictwa - miasto jest zasilane w gaz od strony południowej miasta z gazociągu wysokoprężnego Warszawa - Mory (z odgałęzienia od w /w. gazociągu znajdującego się w rejonie m. Mszczonowa).

- w zakresie zaopatrzenia w wodę - miasto jest zasilane w wodę z ujęć głębinowych „Sokule”, a w perspektywie będzie zasilane również ujęć głębinowych w Feliksowie znajdujących się w gminie Wiskitki.

- w zakresie utylizacji odpadów - miasto korzysta z rejonowego wysypiska śmieci zlokalizowanego we wsi Krzyżówka w gminie Radziejowice.

- w zakresie telekomunikacji występują również powiązania głównymi kablami telekomunikacyjnymi międzymiastowymi na kierunkach do Warszawy, Mszczonowa, Skierniewic, Łowicza i Sochaczewa.

1.4. Powiązania przyrodnicze

- Do zachodnich granic m. Żyrardowa przylega otulina Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Stanowi ona dla mieszkańców miasta teren wypoczynkowy (park leśno - spacerowy).

- Do wschodnich granic miasta przylega wieś Miedzyborów ze swoim zapleczem

przyrodniczym tj. lasem i wydmy. Teren ten jest również wykorzystywany przez mieszkańców Żyrardowa i Międzyborowa jako park leśno - spacerowy.

- W pobliżu południowych granic miasta znajduje się strefa obszaru chronionego krajobrazu z lasem radziejowickim oraz zbiornikiem wodnym Hamernia.

- Powiązania przyrodnicze stanowią również ciek wodny, wzdłuż którego wykształciły się ciągi ekologiczne. Rzeka Pisia Gągolina wykształciła ciąg ekologiczny przebiegający od zbiornika Hamernia. Rzeka Wierzbianka posiada wykształcony ciąg ekologiczny w granicach miasta natomiast poza miastem przebiega on wśród pól uprawnych.

1.5. Powiązania funkcjonalno - strukturalne

Obszarami bezpośrednio związanymi z Żyrardowem są tereny Międzyborowa, Nowych i częściowo Starych Kozłowic, Działek, Korytowa, i Chrobot.

Uruchomienie działań związanych z realizacją projektowanych osiedli budownictwa jednorodzinnego w północno-zachodniej oraz południowej części miasta i związanej z tym rozbudowy komunikacji spowoduje jeszcze silniejsze powiązania z w/w obszarami leżącymi poza granicami administracyjnymi miasta.

2. UWARUNKOWANIA, CELE I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA NA OBSZARZE WOJEWÓDZTWA

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym jako podstawę działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego przyjmuje rozwój zrównoważony. Rozwój ten uwzględnia środowisko jako podmiot działań przestrzennych i związane z tym aspekty ekologiczne działań w przestrzeni. Pod tym kątem przeprowadzono rozeznanie uwarunkowań gospodarki przestrzennej miasta Żyrardowa na tle byłego Województwa Skierniewickiego.

2.1. Uwarunkowania makroregionalne

a) położenie terenów zwartej zabudowy m. Żyrardowa w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru o znacznej bioróżnorodności o znaczeniu krajowym w sieci ekologicznej ECONET-POLSKA (Bolimowski Park Krajobrazowy),

b) położenie m. Żyrardowa w sąsiedztwie Bolimowsko-Radziejowickiego obszaru chronionego krajobrazu,

c) rozwój m. Żyrardowa jako ośrodka subregionalnego, słabo związanego z ośrodkiem wojewódzkim w Skierniewicach, natomiast wyraźne ciągnącego w kierunku aglomeracji warszawskiej - (miasto Żyrardów stanowi ośrodek usług i mieszkalnictwa w ramach zachodniego pasma aglomeracji Warszawy),

d) silne powiązanie sieciami infrastruktury technicznej, komunikacją kołową i kolejową z Warszawą (komunikacja kołowa pełni rolę powiązań krajowych - trasa tranzytowa),

e) perspektywiczne umocnienie krajowej roli komunikacyjnej obszaru w sąsiedztwie m. Żyrardowa (most w Wyszogrodzie, autostrada A2 z węzłem w Wiskitkach, rozbudowa linii kolejowej CMK w kierunku północnym, realizacja linii kolejowej TGV relacji Berlin - Moskwa),

f) położenie w obszarze o znacznym deficycie wód gruntowych w obrębie niżu polskiego.

2.2. Uwarunkowania rozwoju wynikające ze stanu czynników środowiska przyrodniczego i kulturowego

a) restrukturyzacja przemysłu włókienniczego i ograniczenie jego uciążliwości dla terenów sąsiednich,

- b) rozwój nowych gałęzi produkcji przemysłowych (materiały budowlane i przemysł elektroniczny),
- c) uciążliwości związane z przeciążeniem transportem kołowym istniejącej drogi krajowej przebiegającej w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów mieszkalnych (w tym przewóz ładunków niebezpiecznych i zanieczyszczenie terenów wzdłuż dróg krajowych metalami ciężkimi),
- d) brak wystarczającej izolacji warstwy wodonośnej wód gruntowych od zanieczyszczeń powierzchniowych,
- e) systematyczne obniżanie się poziomu wód gruntowych, wykluczające lokalizację produkcji wodochłonnej,
- f) występowanie na północ od granic miasta Żyrardowa źródeł zasilania wód podziemnych wymagających szczególnej ochrony,
- g) konieczność stosowania stałego monitoringu urządzeń technicznych i technologii eliminujących niebezpieczeństwo skażeń i zanieczyszczeń,
- h) występowanie rozproszonych licznych źródeł ciepła pogarszających stan powietrza atmosferycznego szczególnie w rejonie zwartej staromiejskiej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy jednorodzinnej,
- i) brak rozwiązań proekologicznych utylizacji odpadów stałych,
- j) degradacja terenów leśnych w sąsiedztwie m. Żyrardowa, w tym lasów ochronnych (zagrożenie przemysłowe),
- k) położenie m. Żyrardowa w obszarze o wysokich walorach środowiska kulturowego (centrum Żyrardowa - Zakłady Lniarskie oraz osada fabryczna).

2.3. Uwarunkowania rozwoju wynikające z potencjału demograficznego i społecznego

- a) postępująca urbanizacja miasta Żyrardowa (jednak dynamika urbanizacji jest niższa niż pozostałych miastach województwa),
- b) zaburzona struktura demograficzna - przewaga kobiet,
- c) znaczna gęstość zaludnienia, wykazująca nadal dużą dynamikę wzrostu,
- d) zmniejszanie się wskaźnika liczby ludności w wieku nieprodukcyjnym przypadających na 100 osób w wieku produkcyjnym (pogłębiające się zjawisko niżu demograficznego),
- e) występowanie bezrobocia,
- f) występowanie spadkowej tendencji w zakresie ilości oddawanych mieszkań przy jednoczesnym wzroście ich powierzchni użytkowej.

2.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu gospodarki

- a) restrukturyzacja przemysłu lekkiego ze zmianą na technologie nieuciążliwe,
- b) wzrost liczby podmiotów gospodarczych w mieście świadczący o możliwościach rozwoju gospodarczego (w zakresie handlu, działalności produkcyjnej i budownictwa, transporcie, edukacji).

2.5. Uwarunkowania infrastrukturalne i komunikacyjne

- a) oparcie zasilania miasta w energię poprzez dwie stacje GPZ (rezerwa posiadanej mocy energetycznej),
- b) przewidywane dwustronne zasilanie miasta w gaz przewodowy,
- c) konieczność działań modernizacyjnych istniejącej oczyszczalni ścieków,
- d) konieczność oparcia utylizacji odpadów stałych o inne technologie wobec wyczerpywania się powierzchni wysypiska Słabomierz - Krzyżówka,

- e) kolizyjność układu drogowego z koniecznością jego kompleksowej przebudowy, realizacja obwodnicy miasta i powiązanie z projektowaną autostradą A2 węzłem w Wiskitkach),
f) konieczność zachowania rezerw dla potrzeb realizacji linii kolejowej CMK, TGV w powiązaniu z autostradą A2 w jednym korytarzu komunikacyjno - infrastrukturalnym.

WNIOSKI:

Silnie zurbanizowany obszar miasta Żyrardowa ściśle powiązany z aglomeracją warszawską powoduje, iż zarysowują się obszary problemowe wymagające szczegółowych studiów oraz uwzględnienia w polityce przestrzennej prowadzonej przez władze samorządowe:

1. Obszar śródmiejski miasta wymaga rewitalizacji i przekształcenia w ośrodek obsługi rangi subregionalnej (powiat),
2. Należy rozwiązać problem uciążliwości i ograniczeń wywołanych kołowym ruchem tranzytowym,
3. Obszar „Osady Fabrycznej” wymaga nowego kształtowania zagospodarowania terenu oraz wprowadzenia nowych funkcji,
4. Obszar położony na kierunku Żyrardów- Wiskitki oraz Żyrardów - Mszczonów (naturalny kierunek rozwoju miasta) stanowi wielofunkcyjną ofertę terenową,
5. Położenie miasta w obszarze doliny rzeki Pisi wymaga eliminacji źródeł zanieczyszczeń poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej,
6. Potencjalny obszar aktywności gospodarczej związanej z obsługą ruchu pasażerskiego i transportu kolejowego w powiązaniu z projektowaną autostradą A2 i koleją TGV Berlin-Moskwa.

2.6. Cele rozwoju przestrzennego wynikające z uwarunkowań na obszarze województwa

- a) utrzymanie funkcji m. Żyrardowa w strukturze sieci osadniczej jako ośrodka subregionalnego w ramach zachodniego pasma aglomeracji warszawskiej
- b) zmniejszanie się silniej, funkcjonalnej zależności rozwoju miasta od kształtowania się rynku pracy w aglomeracji warszawskiej poprzez rozwój lokalnego rynku pracy, zmniejszenie dojazdów do pracy w Warszawie,
- c) podniesienie jakości środowiska naturalnego w obszarach istotnych dla zachowania ciągłości systemu ekologicznego (dolina rzeki Pisi - Gągoliny),
- d) podniesienie jakości warunków zamieszkania poprzez między innymi rozwój infrastruktury technicznej i społecznej,
- e) wykorzystanie dobrej dostępności komunikacyjnej obszaru miasta dla transportu tranzytowego o znaczeniu krajowym i międzynarodowym (autostrada A2 oraz CMK) w systemie transportu bimodalnego z elementami systemu logistycznego,
- f) zabezpieczenie przed klęskami żywiołowymi związanymi z przewozem ładunków niebezpiecznych,
- g) podniesienie atrakcyjności turystycznej m. Żyrardowa.

2.7. Kierunki rozwoju przestrzennego wynikające z uwarunkowań na obszarze województwa

Realizacji w/w celów określonych w punkcie 6 sprzyjać będą następujące kierunki rozwoju:

- a) prowadzenie takiej gospodarki komunalnej, lokalizacji inwestycji (w obszarze doliny rzeki Pisi) która pozwoli zachować biologiczną jakość ekosystemów i zachowanie ich ciągłości w nawiązaniu do systemu krajowego i europejskiego ECONET,
- b) koncentracja przedsięwzięć w zakresie gospodarki komunalnej i infrastruktury technicznej na obszarze miasta i strefy podmiejskiej,

- c) podjęcie działań w zakresie tworzenia strefy rozwoju obsługi transportu i logistyki na kierunku Żyrardów - Jaktorów z wykorzystaniem projektowanych węzłów infrastruktury kolejowej i kołowej,
- d) ochrona obszarów deficytu wód podziemnych,
- e) kompleksowe rozwiązanie kwestii utylizacji odpadów stałych dla miasta i terenów sąsiednich,
- f) rozwiązanie ograniczeń rozwoju miasta wynikających z uciążliwości komunikacji kołowej tranzytowej, rozwiązanie systemu komunikacyjnego zachodniego pasma aglomeracji warszawskiej w powiązaniu z systemem komunikacyjnym Żyrardowa,
- g) objęcie działaniami rewaloryzacyjnymi centrum m. Żyrardowa,
- h) rozwój szkolnictwa średniego i wyższego stwarzającego możliwości „inwestowania w ludzi”,
- i) wdrażanie programów przeciwdziałania bezrobociu oraz rozwój lokalnego rynku pracy.

2.8. Propozycje do programu zadań rządowych

W ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym zakłada się spójność programów zawierających zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych z koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju i studium zagospodarowania przestrzennego województwa. Wobec równoległego opracowywania polityki przestrzennej kraju, województwa i miasta Żyrardowa „Studium Województwa” określiło propozycje zadań rządowych stanowiących podstawę do sporządzenia wojewódzkich programów zawierających zadania rządowe których realizacja leży w kompetencjach wojewody.

- a) lokalizacja autostrady A2 z węzłami w rejonie Strykowa, Nieborowa, Bolimowa, Wiskitek oraz dodatkowego węzła w rejonie Łyszkowic (taką konieczność wykazały prace nad studium województwa skierniewickiego). Trasa przebiegu autostrady przez teren województwa skierniewickiego może nie mieć charakteru ostatecznego ze względu na brak decyzji co do trasy jej przebiegu na wschód od węzła w Strykowie, a zwłaszcza sprecyzowania przebiegu przez aglomerację warszawską,
- b) lokalizacja obwodnic ustalonych w planach gmin, między innymi obwodnicy Żyrardowa w powiązaniu z siecią drogową,
- c) przebudowa fragmentu drogi 717 prowadzącej przez przewidywaną do realizacji przeprawę mostową przez Wisłę w Wyszogrodzie,
- d) modernizacja drogi 719 Warszawa - Żyrardów - Kamion,
- e) budowa odcinka odgałęzienia północnego CMK w kierunku Gdańska oraz budowa linii szybkiej kolei TGV (w jednym korytarzu z autostradą A2),
- f) utrzymanie i modernizacja istniejących stacji GPZ oraz linii elektroenergetycznych 110 kV Żyrardów, Mszczonów, Sochaczew - Bielnik; 220 kV Janów- Mory; 400 kV Płock - Miłosna,
- g) utrzymanie i modernizacja głównych kabli telekomunikacji Łódź - Łowicz - Kompina Żyrardów - Warszawa, Skierniewice - Żyrardów, Żyrardów - Mszczonów, Żyrardów - Warszawa
- h) utrzymanie i modernizacja istniejącego gazociągu Mszczonów - Żyrardów,
- i) budowa gazociągów: Kowiesy - Puszcza Mariańska - Żyrardów ; Topołowa - Guzów Guzów - Mizerka

2.9. Propozycje do programu zadań rządowych wynikające z realizacji ustaleń przepisów szczególnych

- a) Ustawa z dnia 16 października 1991r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114 poz. 492 z późniejszymi zmianami):

- obszar chronionego krajobrazu na terenie gmin Wiskitki i Jaktorów (Rozporządzenie Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z 28 lipca 1997r. -Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego nr 18 poz. 113),
- Bolimowski Park Krajobrazowy (Rozporządzenie nr 31 Wojewody Skierniewickiego z dnia 19 czerwca 1995r. - Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego nr 9 poz.78),
- pomniki przyrody: gmina Jaktorów - 1; gmina Wiskitki - 13; Żyrardów - 19,
- użytki ekologiczne objęte ochroną prawną (Rozporządzenie Nr 2 Wojewody Skierniewickiego z dnia 15 stycznia 1997r - Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego nr 1 poz.2),
- b)** Ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz. U. Nr 49 poz. 196 z 1994r.),
- wody śródlądowe powierzchniowe i podziemne oraz ochrona ich zasilania np. tzw. Rynna Kozłowska
- c)** Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z 1995r.)
- grunty rolne wysokich klas i grunty leśne podlegają ochronie i nie mogą być przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne (grunty rolne wysokich klas występują w środkowej i północnej części gminy Wiskitki i Jaktorów; większość istniejących w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego lasów ma charakter lasów ochronnych),
- d)** Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz. U. nr 10 poz. 48 z późniejszymi zmianami)
- na terenie miasta Żyrardowa znajdują się dobra kultury wpisane do rejestru zabytków oraz założenie urbanistyczne tzw. Osada Fabryczna wpisane do rejestru zabytków.

2.10 Cele rozwoju miasta wynikające z dokumentu „STRATEGIA ROZWOJU ŻYRARDOWA”

- a)** Stworzenie zróżnicowanej i efektywnej struktury gospodarczej miasta:
 - wzmocnienie pozycji jednostek posiadających potencjał rozwojowy,
 - dążenie do lokalizowania w mieście nowoczesnych gałęzi przemysłu
 - podniesienie zdolności absorpcji innowacji i postępu technicznego jednostek gospodarczych zlokalizowanych w mieście,
 - rozwój instytucji otoczenia rynkowego.
- b)** Pozyskanie kapitału zewnętrznego i mobilizacja kapitału lokalnego:
 - stworzenie korzystnych warunków dla przyciągania inwestorów zewnętrznych i mobilizacji kapitału lokalnego,
 - prowadzenie aktywnej polityki terenowo - prawnej ułatwiającej rozwój,
- c)** Podniesienie jakości i dostosowanie kwalifikacji siły roboczej do potrzeb nowoczesnej gospodarki rynkowej:
 - działanie na rzecz stworzenia różnorodnych ofert szkolenia w szkołach ponadpodstawowych,
 - stworzenie mieszkańcom warunków do podnoszenia kwalifikacji w mieście,
 - działania na rzecz kształtowania rynku pracy,
 - kształtowanie pozytywnych postaw wobec zmiany kwalifikacji i miejsca pracy.
- d)** Rozwój infrastruktury technicznej:
 - poprawa zaopatrzenia miasta w wodę,
 - poprawa gospodarki ściekowej,
 - usprawnienie gospodarki wodami opadowymi w mieście,
 - rozwiązywanie problemu gospodarki odpadami stałymi,

- restrukturyzacja gospodarki ciepłej,
- poprawa stanu dróg w mieście,
- poprawa sytuacji w zakresie energetyki i gazownictwa.

e) Poprawa warunków życia mieszkańców:

- poprawa warunków mieszkaniowych ludności,
- działania na rzecz poprawy warunków pracy,
- przeciwdziałanie bezrobociu,
- działania na rzecz poprawy stanu środowiska naturalnego w mieście,
- wykorzystanie zasobów wód geotermalnych dla poprawy warunków życia mieszkańców,
- podniesienie stanu bezpieczeństwa publicznego,
- prowadzenie aktywnej polityki w zakresie uruchamiania pozainstytucjonalnych form pomocy społecznej.

f) Wykorzystanie atrakcyjnego krajobrazowo i ekologicznie otoczenia a także bliskości Warszawy dla rozwoju ekonomicznego miasta:

- przygotowanie konkurencyjnych w stosunku do aglomeracji warszawskiej warunków do obsługi ruchu turystycznego w regionie,
- przygotowanie Żyrardowa do pełnienia funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej,
- działania zmierzające do zapobiegania degradacji środowiska naturalnego.

g) Rozwój ponadlokalnych funkcji miasta:

- przygotowanie Żyrardowa do pełnienia funkcji miasta powiatowego,
- rozwój funkcji ponadlokalnych w dziedzinie oświaty, służby zdrowia, kultury i sportu,
- stwarzanie warunków dla rozwoju usług ponadlokalnych.

h) Tworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju miasta:

- działania na rzecz poszerzenia granic administracyjnych miasta,
- poprawa układu przestrzenno - funkcjonalnego Centrum wraz z Osadą Fabryczną,
- poprawa funkcjonowania wewnętrznego układu komunikacyjnego miasta,
- działania na rzecz budowy obwodnicy zachodniej miasta Żyrardowa,
- działania na rzecz wydzielenia i przejęcia planowanych ciągów komunikacyjnych w rozwojowych dzielnicach miasta w celu realizacji planów miejscowych,
- opracowanie listy inwestycji strategicznych wymagających stworzenia rezerw terenowych dla Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

i) Kreowanie pozytywnego wizerunku Żyrardowa wśród społeczeństwa i na zewnątrz:

- działania na rzecz budowania poczucia więzi z miastem wśród społeczeństwa Żyrardowa,
- działania na rzecz tworzenia pozytywnego wizerunku Żyrardowa w regionie, kraju i za granicą,
- prowadzenie aktywnej polityki informacyjnej.

3. CHARAKTERYSTYKA DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

3.1 Komunikacja

Dotychczasowy „plan ogólny” ze względu na przeciążenie ruchem tranzytowym ul. Mickiewicza i 1 Maja zakładał wybudowanie obwodnicy zachodniej po obrzeżu miasta. Jednocześnie zakładał powstanie obwodnicy południowej, równoległej do ul. Jaktorowskiej oraz obwodnicy północno - wschodniej przy granicy z Międzyborowem. Ponadto zakładał poszerzenie ul. 1 Maja do czterech pasów ruchu.

3.2 Mieszkalnictwo

W momencie tworzenia „planu ogólnego” powierzchnia terenów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne wynosiła 42,3 ha, pod budownictwo jednorodzinne 208,5 ha, pod budownictwo zagrodowe 11,6 ha. Łącznie powierzchnia terenów zabudowanych w roku 1980 wynosiła 262,5 ha.

„Plan ogólny” zakładał powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na rok 1995 - 448 ha oraz rezerwę terenów po 1995 roku na 149 ha, przyjmując, że 70% mieszkańców mieszka w zabudowie wielorodzinnej, 30% w jednorodzinnej oraz liczba osób w zabudowie wielorodzinnej wynosiła 180 osób / ha, w jednorodzinnej 70 osób / ha oraz 50 osób / ha w zabudowie jednorodzinnej adaptowanej.

W „planie ogólnym” budownictwo wielorodzinne podzielone zostało na wielorodzinne śródmiejskie i osiedlowe. W planie w zasadzie nie wyznaczono terenów dla zabudowy zagrodowej. Dla większości terenów rolnych z istniejącą tego rodzaju zabudową założono zachowanie dotychczasowego stanu zagospodarowania ale bez możliwości tworzenia nowych siedlisk.

3.3 Usługi

W zakresie administracji publicznej i usług „plan ogólny” zakłada adaptację istniejących obiektów, modernizację i rozbudowę jak również budowę odtworzeniową niektórych placówek.

- powierzchnia terenów administracji i usług wymagających koncentracji - 6,3 ha
- powierzchnia terenów administracji i usług nie wymagających koncentracji - 53,4 ha

3.4 Przemysł

Ogółem przemysł i składy zajmowały w 1985r. powierzchnię 112,05 ha. Plan zakładał, że do 1993r. rezerwy terenu na cele przemysłowe zwiększą się o 26,0 ha. Dokonując zmian w planie powiększono w/w tereny o następne 31,0 ha, zwiększając ogólną powierzchnię do 162,0 ha.

3.5 Tereny zielone

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zieleni wynosiła w okresie opracowania planu 56,0 ha oraz 10,3 ha zajmowały tereny leśne, w tym:

- skwery i zieleńce - 5,45 ha
- parki - 13,0 ha
- cmentarze - 12,65 ha
- ogrody działkowe - 31,1 ha

Plan przewidywał zwiększenie terenów przeznaczonych pod zieleni do roku 1990 do 93,5 ha (w tym 17,4 ha lasów) a po roku 1990 - do 109,5 ha. Zwiększenie powierzchni ogrodów działkowych do 72,4 ha po roku 1990.

WNIOSKI:

Całkowita powierzchnia miasta wynosi 1433 ha w tym grunty zainwestowane budownictwem jednorodinnym wynoszą około 260 ha, budownictwem wielorodinnym 180 ha. Grunty przeznaczone pod przemysł wynoszą 170 ha co stanowi około 12% powierzchni ogólnej miasta. Lasy, ogrody działkowe, wody i rowy zajmują powierzchnię około 120 ha, natomiast drogi publiczne i kolej 190 ha. Usługi takie jak handel, oświata, służba zdrowia oraz usługi sportu zajmują powierzchnię około 180 ha.

Ilość gruntów niezainwestowanych wynosi około 350 ha. Są to tereny w większości przeznaczone w „planie ogólnym” pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne.

4. STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA GRUNTÓW I STAN UŻYTKOWANIA

Powierzchnia miasta Żyrardowa wynosi 1433 ha, w tym grunty państwowe 257ha, co stanowi ~ 18 % pow. ogólnej miasta.

komunalne 584 ha ~ 40 %

prywatne 592 ha ~ 42 %

1. grunty państwowe	- 257 ha
w tym:	
a) lasy państwowe	- 67 ha
b) grunty przekazane w zarząd lub wieczyste użytkowanie	- 115 ha
c) grunty przeznaczone pod zabudowę	- 23 ha
d) państwowe wody i rowy	- 14 ha
e) tereny kolejowe	- 25ha
f) tereny inne	- 13ha
2. grunty komunalne	- 584 ha
w tym:	
a) ogrody działkowe	- 36 ha
b) grunty przekazane w zarząd lub wieczyste użytkowanie	- 236 ha
c) grunty przeznaczone pod zabudowę	- 141 ha
d) tereny przeznaczone pod komunikację (drogi)	- 162 ha
e) tereny inne	- 9 ha
3. grunty prywatne	- 592 ha
w tym:	
a) indywidualne gospodarstwa rolne	- 252 ha
b) inne grunty indywidualne	- 340 ha

Struktura własności w najbliższych latach będzie uległa zmianie ze względu na przekazywanie części terenów komunalnych oddanych w wieczyste użytkowanie właścicielom prywatnym.

Ogólnie stan zagospodarowania miasta możemy określić w sposób następujący:

- a) lasy, tereny zielone, wody, rowy zajmują powierzchnię około 170 ha, co stanowi ~ 12% pow. ogólnej miasta
- b) tereny komunikacji (drogi, kolej) powierzchnia ~ 190 ha, co stanowi ~ 13 % powierzchni ogólnej miasta
- c) tereny zabudowane - powierzchnia około 520 ha, co stanowi około 36 % powierzchni ogólnej miasta
- d) tereny niezabudowane - powierzchnia ~ 560 ha, co stanowi 39 % ogólnej miasta

WNIOSKI: —

1. Brak jest polityki w tworzeniu zasobu gruntów komunalnych (tylko działania bieżące, brak perspektywy).

2. Niewielka powierzchnia terenów komunalnych (brak rezerw terenowych).
3. Zasób gruntów komunalnych jest rozdrobniony w całym mieście - małe działki o powierzchni do 5000m² brak terenów w większych kompleksach.
4. W terenach prywatnych istnieje duże rozdrobnienie - występuje wielu właścicieli, wobec tego utrudnione jest prowadzenie polityki przestrzennej (prywatni inwestorzy przeważnie akceptują przeznaczenie działek pod zabudowę jednorodzinną).

5. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Zewnętrzny układ ulic stanowią drogi krajowe - regionalne, droga 719 Warszawa - Skierniewice oraz droga 717 Mszczonów - Sochaczew przenosząca jednocześnie ruch tranzytowy.

Układ ulic wewnętrznych wykształcił się w wyniku rozwoju miasta wzdłuż tras dróg krajowych oraz istniejącej linii kolejowej Warszawa - Łódź. Stanowią go drogi wojewódzkie takie jak:

ulica Żeromskiego, Okrzei, Mireckiego, Środkowa, Filipa de Girarda, Bohaterów Warszawy, Skrowaczewskiego, Kapitana Pałaca, Piękna oraz ulice lokalne miejskie o funkcji zbiorczej. Najbardziej obciążonymi ruchem zarówno zewnętrznym i wewnętrznym są istniejące drogi krajowe. W obu tych kierunkach dominuje ruch źródłowo - docelowy (około 70%).

Szczególnie uciążliwy jest ruch średnicowy, przebieg drogi nr 717 przez centrum miasta ze względu na duże natężenie ruchu (w godz. szczytu około 900 poj./h) oraz duży udział ruchu ciężkiego (około 30%, w tym 70% potoku tranzytowego). Najbardziej obciążonymi ruchem skrzyżowaniami w mieście są skrzyżowania usytuowane wzdłuż ulic: 1 Maja, Mickiewicza i Reymonta. Natężenie ruchu na skrzyżowaniach w/w ulic osiąga w szczycie porannym 1440 p.um/h, natomiast w szczycie popołudniowym przekracza 1800 p.um/h.

Z innych skrzyżowań ulic w godzinach szczytu obciążonymi znacznym ruchem są skrzyżowania leżące w ciągu ulic Mireckiego, Limanowskiego i Okrzei.

Żyrardów charakteryzuje się bardzo dużymi dojazdami i wyjazdami z miasta. Szacuje się, że w dni robocze do miasta dojeżdża około 4,4 tys. osób, wyjeżdża około 5,7 tys. osób. Wśród głównych kierunków przemieszczeń do Żyrardowa dominują podróże z sąsiednich gmin, natomiast wśród wyjazdów mieszkańców z miasta dominują podróże do Warszawy i stanowią około 50% ogółu wyjazdów. Inne ważne kierunki wyjazdowe z Żyrardowa to sąsiednie miasta - Grodzisk, Pruszków, Milanówek (po około 300 - 500 osób) oraz Skierniewice (około 400 osób). Ruch dojazdowy, jak i przyjazdowy odbywa się głównie środkami komunikacji publicznej, choć ostatnio przy rosnącej motoryzacji coraz ważniejsze stają się przemieszczenia samochodami osobowymi.

W Żyrardowie działają dwa przedsiębiorstwa przewozowe MZK i Państwowe Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej.

MZK posiada 18 autobusów, które obsługują 11 linii na terenie miasta. Trasy tych linii zbiegają się w rejonie dworca PKP i PPKS i obsługują główne źródła i cele ruchu miejskiego oraz ruchu podmiejskiego: Międzyborów, Korytów, Kozłowice, łącząc te miejscowości z miastem. Przedsiębiorstwo PPKS posiada 49 autobusów i obsługuje 29 linii łącząc Żyrardów z wieloma miejscowościami byłego województwa skierniewickiego i województw ościennych. Bazy tych przedsiębiorstw mieszczą się przy ulicy Mickiewicza - MZK i 1 Maja PPKS. Poza wyżej wymienionymi firmami przewozowymi na terenie miasta działają również osoby świadczące usługi w zakresie przewozu - minibusami, taksówkami osobowymi. Linia kolejowa Warszawa - Łódź przebiega ze wschodu na zachód. Na terenie Żyrardowa istnieją dwie pary torów oraz dworzec PKP. Rejon dworca PKP jest węzłem komunikacyjnym, gdyż w jego sąsiedztwie znajduje się również dworzec PPKS. Linia

kolejowa obsługuje ~ 3.900 pasażerów w ciągu doby. W ciągu doby przejeżdża ~ 170 pociągów w tym około 122 pociągi pasażerskie.

Prognoza ruchu kołowego na rok 2010 została wykonana dla obszaru Żyrardowa w granicach administracyjnych miasta. Prognoza dotyczy ruchu samochodowego w podstawowym układzie ulicznym miasta. Na ruch ten składają się:

- ruch wewnętrzny samochodów osobowych (przy uwzględnieniu komunikacji indywidualnej, zbiorczej i przemieszczeń pieszych),
- ruch wewnętrzny samochodów ciężarowych,
- zewnętrzny ruch dojazdowo - wyjazdowy samochodów osobowych i ciężarowych ,
- ruch tranzytowy samochodów osobowych i ciężarowych.

Ogólnie należy stwierdzić, że na czterech wlotach drogowych do miasta ilość pojazdów wzrośnie o około 30% , a wskaźnik motoryzacji wzrośnie do 350 s.o./1000 mieszkańców. Obecnie wskaźnik ten kształtuje się na poziomie 256 s.o./1000 m.

Miasto Żyrardów posiada na swoim terenie 110km dróg o łącznej powierzchni jezdni 710,21m². W ogólnej długości dróg miejskich 66% stanowią drogi o nawierzchni gruntowej. Wśród dróg krajowych stan dobry posiada 15%, przeciętny 60%, zły 25%; wśród dróg wojewódzkich stan dobry posiada 45%, przeciętny 17%, zły 38%; wśród dróg gminnych stan dobry posiada 7%, przeciętny 25%, zły 68%.

W roku 1995 wykonane zostało przez dr inż. Andrzeja Zalewskiego opracowanie pt. „Koncepcja układu komunikacyjnego dla potrzeb Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Żyrardowa”.

WNIOSKI:

1. Linia kolejowa Warszawa - Łódź oraz drogi krajowe 717 (1 Maja - Mickiewicza), 719 (Jaktorowska - Reymonta) stanowią bariery przestrzenne dezintegrujące strukturę miasta. Z powodu rozcięcia miasta kanałami komunikacyjnymi, można pod względem funkcjonalnym wyróżnić cztery części miasta słabo ze sobą powiązane.
 2. Brak jest skomunikowania części wschodniej i zachodniej miasta powyżej torów PKP obecnie połączenie to występuje poprzez ul. Limanowskiego i na fragmencie ul. Okrzei). Istnieje konieczność rozwiązania połączenia wschód - zachód (między innymi na przedłużeniu ulicy Skrowaczewskiego).
 3. Brak również skomunikowania części wschodniej i zachodniej miasta poniżej torów PKP. (Obecnie połączenie to występuje poprzez ulicę Jaktorowską i Reymonta - istnieje konieczność rozwiązania w/w połączeń na wysokości Zalewu).
 4. Skrzyżowanie dróg krajowych (Mickiewicza - Reymonta) jest najbardziej obciążonym ruchem skrzyżowaniem - istnieje konieczność przebudowy (prawoskręty).
 5. Skrzyżowanie PKP z ulicą 1 Maja (tunel) jest jedynym przejazdem dwupoziomowym pod linią kolejową. Brak jest połączenia drogowego północnej i południowej części miasta, istnieje tylko przejazd lokalny w ciągu ulicy Św. Jana o złej geometrii oraz kładka dla pieszych przy dworcu kolejowym - istnieje konieczność rozwiązania połączeń północnej i południowej części miasta.
 6. Konieczność wyeliminowania ruchu tranzytowego z miasta - zadanie to powinna przejąć obwodnica w powiązaniu z autostradą A2.
- Wszystkie opracowania komunikacyjne oraz plany zagospodarowania przestrzennego wskazują na prawidłowość zachodniego przebiegu obwodnicy w dwóch wariantach: po terenie leśnym (gmina Wiskitki - Lasy Państwowe) lub po terenie miasta, wykorzystując istniejącą komunikację np. przedłużenie ul. Skrowaczewskiego i ulicę Wypoczynkową

(wariant ten jest preferowany przez autora „Koncepcji układu komunikacyjnego dla potrzeb Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” ze względu na perspektywiczne zmniejszenie natężenia ruchu na drogach krajowych po wybudowaniu autostrady A2).

7. Struktura przestrzenna miasta o formie rusztu prostokątnego nie sprzyjała wykształceniu się czytelnej hierarchii wewnętrznego układu drogowo - ulicznego przede wszystkim w centrum miasta (np. os. Teklin połączone jest z centrum trzema ulicami równoległymi o zbliżonych parametrach, podobna sytuacja występuje w centrum - ulice: Limanowskiego, Mireckiego, Okrzei).

8. Należy rozważyć możliwość rozwoju układu dróg rowerowych w strukturze miasta.

9. Istniejący dworzec PKP, PPKS, przystanek autobusowy MZK, minibusów, bezpośrednie sąsiedztwo stacji CPN, brak parkingów czyni ten rejon ważnym elementem funkcjonalnym gdzie istnieje konieczność poprawnego rozwiązania tego wielofunkcyjnego węzła transportowego.

10. Przewiduje się zachowanie istniejącego układu kolejowego, tj. układu torowisk i stacji kolejowej.

Zgodnie z planami Biura Inwestycyjnego Centralnej Dyrekcji Polskich Kolei Państwowych przewiduje się zmodernizowanie trasy Warszawa - Łódź przez dobudowę drugiej pary torów od Jaktorowa, lecz prace te nie będą wymagały przeznaczenia nowych terenów w granicach miasta Żyrardowa.

Należy w miarę możliwości nie obudowywać terenu kolei funkcją, która wymaga zabezpieczeń terenu przed hałasem.

11. Konieczność przebudowy wybranych skrzyżowań (zgodnie z rysunkiem), ze względu na złą geometrię (Reymonta, Żeromskiego, itp.)

UWAGA:

Analiza układu komunikacyjnego prowadzone były przed 1.01.1999r.(nastąpiła zmiana kategorii ulic).

6. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

6.1. Rzeźba terenu.

Żyrardów z terenami przyległymi położony jest w obrębie Kotliny Warszawskiej na równinie Łowicko - Błońskiej. Na południe od Żyrardowa przebiega krawędź nadarzyńska stanowiąca stopień erozyjny oddzielający płaskie obszary kotliny Warszawskiej od Wysoczyzny Rawskiej. Na rzeźbę terenu główny wpływ wywarły osady związane z lądolodem stadiału Warty i procesy środowiskowa peryglacjalnego. W obrębie opracowania wyróżniają się trzy duże jednostki geomorfologiczne:

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

Wysoczyzna polodowcowa stanowi obszar moreny dennej, w wielu miejscach pokrytej utworami stożków napływowych związanych z recesją zlodowacenia środkowo-polskiego.

Obszar ten w granicach opracowania wyniesiony jest od 105 ÷ 130m n.p.m. z ogólną tendencją nachylenia terenu z SSW -NNE i spadkami w granicach 2% (lokalnie 2 ÷ 5 %).

Na urozmaicenie rzeźby terenu wpływają:

- bardzo płytko wcięte dolinki erozyjno - denudacyjne,
- płaskodenne zgłębienia o charakterze powytopiskowym,
- we wschodniej części terenu wydmy paraboliczne o wysokości względnej do 5 m i nachyleniu zboczy do 10 %.

Doliny rzek Pisi, Okrzeszy i Wierzbianki rozcinają teren w kierunku południkowym. W południowej części miasta dolina Pisi została przemodelowana w związku z powstaniem Zalewu Żyrardowskiego. W granicach objętych opracowaniem brak jest dużych form antropogenicznych. Występowanie ich związane jest z gospodarczą działalnością człowieka.

6.2. Budowa geologiczna

Żyrardów znajduje się w obrębie Niecki Mazowieckiej, która zbudowana jest z utworów jury, a wypełniona osadami kredy trzeciorzędu i czwartorzędu. Utwory trzeciorzędowe plioceńskie występują na bardzo zmiennych głębokościach od kilkunastu do 100m ppt. Miąższość utworów czwartorzędowych jest zmienna i zależy od ukształtowania powierzchni pliocenu. Charakterystyczną cechą utworów czwartorzędowych tego terenu jest bardzo duża różnorodność litologiczna i zmienność w rozprzestrzenianiu. Są to różnego typu gliny zwałowe oraz żwiry i piaski różnej granulacji. Do najstarszych utworów czwartorzędowych pleistocenских należą utwory akumulacji lodowcowej, gliny zwałowe starsze. Powyżej tych glin zalega regularnie wodno lodowcowa seria piaszczysto - żwirowa która występuje jedynie w podłożu. Najpłycej 2 ÷ 3 m. ppt. strop tych utworów nawiercono w dolinie Pisi w centrum miasta oraz na południowym- wschodzie Żyrardowa. Grunty występujące w serii wodno-lodowcowej są nośne. Powyżej tych utworów występują utwory lodowcowe-gliny zwałowe młodsze. Lokalne występowanie tych glin stwierdzono na powierzchni na znacznym obszarze w południowej części objętej opracowaniem, powyżej na prawie całym terenie występuje seria piasków fluwialno - peryglacyjnych. Grunty te należą do gruntów nośnych. W środkowej i północno-wschodniej części miasta piaski stożków napływowych rozdzielają utwory zbiornikowe interglacjału emskiego. Ze względu na zmienną konsystencję i zmienną nośność wszelkie działania inwestycyjne w obrębie ich występowania powinny być poprzedzone badaniami geotechnicznymi. Do utworów holocenских należą utwory eoliczne zalegające we wschodniej części miasta (zbudowane głównie z piasków drobnoziarnistych) oraz utwory aluwialno - deluwialne i bagienne budujące dno doliny Pisi i obniżen bezodpływowych - są to grunty słabonośne.

6.3. Surowce mineralne

Występujące utwory geologiczne głównie piaski akumulacji wodno lodowcowej i eolicznej stanowią potencjalne złoża surowców mineralnych okrucowych. Złoża te były eksploatowane dla potrzeb lokalnych głównie we wschodniej części badanego terenu (wydmy) oraz w południowej (piaski drobne, kwarcowe). Występujące w podłożu gliny nie posiadają większego znaczenia gospodarczego. Z uwagi na specyfikę terenu (ochrona przyrody, strefa miejska) możliwości eksploatacji surowców budowlanych są bardzo ograniczone.

6.4. Gleby

Przeważająca część powierzchni miasta w granicach administracyjnych jest zurbanizowana i wyłączona z klasyfikacji glebowej. W północno - wschodniej części miasta od Teklina po Międzyborów i na południu, w rejonie Mariampola, występuje małe zróżnicowanie glebowe: Są to użytki rolne i łąkowo - pastwiskowe na ogół niskich klas. Wśród użytków rolnych około 90 % stanowią grunty słabe klas V-VI z glebami wykształconymi na piaskach stożków napływowych. Są to gleby kwaśne, ubogie w składniki pokarmowe, o mniejszej kulturze

użytku. Z uwagi na dużą przepuszczalność gleby te mają skrajne warunki wilgotnościowe od suchych do podmokłych. Na południe od Kozłowic Starych pojawiają się czarne ziemie wytworzone w piaskach gliniastych lekkich i mocnych o miąższości warstwy próchniczej dochodzącej do 60cm. Jako użytki orne zaliczane są do klasy III b, a głównie do klas IV a - IV b, łąki i pastwiska klasy IV. W dolinie rzeki Pisi w odłożonych piaskach aluwialnych powstały mady lekkie i bardzo lekkie piaszczyste, zagospodarowane użytkami zielonymi, głównie pastwiskami w klasach IV i V. Na północ od Korytowa małą powierzchnię w południowej części miasta zajmują gleby lekkie brunatne wytworzone z glin zwałowych o dobrej strukturze, o dość dużej miąższości poziomu humusowego. Gleby te zaliczają się do klasy IVb i przy stosowaniu odpowiednich zabiegów agrotechnicznych nadają się pod uprawy warzywne i drzew owocowych.

6.5. Tereny zalesione

W obrębie miasta lasy występują w kilku niewielkich kompleksach. Poza większym obszarem lasu występującym w południowo - zachodniej części opracowania, lasy te administrowane są przez Wydział Gospodarki Komunalnej. Są to obszary zalesione po 1945r. mające charakter zadrzewionych parceli i z punktu widzenia gospodarki leśnej nie przedstawiają wartości, natomiast stanowią cenny element wpływając korzystnie na poprawę warunków klimatyczno - zdrowotnych uprzemysłowionego miasta i podnoszą jego walory krajobrazowe. Lasy występujące na zachód - od strony Międzyborowa, na siedlisku lasu suchego wymagają pełnej ochrony ze względu na właściwości glebochronne i utrwalające piaski wydymowe.

6.6. Wody powierzchniowe

Żyrardów i jego okolice położone są w obrębie zlewni rzeki Bzury, której prawobrzeżnym dopływem jest rzeka Pisia. Pisia w części północnej i na niewielkim odcinku w południowej części miasta płynie korytem naturalnym. W części środkowej i na północ od Zalewu Żyrardowskiego, koryto rzeki jest uregulowane. Na terenie miasta - wybudowano kilka zbiorników retencyjnych; w centrum dla potrzeb przemysłowych a na południu dla potrzeb głównie rekreacyjnych (Zalew Żyrardowski). Stany wód w rzece są regulowane poprzez urządzenia piętrzące, w przypadku stanów wysokich, nadmiar wód utrzymywany jest w zbiornikach. Pozostałe, mniejsze cieki prowadzą niewielkie ilości wody wyrównanymi melioracyjnie korytami. W ostatnich latach odnotowano poprawę stanu czystości wód Pisi z uwagi na sukcesywne porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej oraz ograniczenia produkcji przemysłowej.

6.7. Wody gruntowe

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, najślabiej zurbanizowanych, obszarach miasta. W tych rejonach płytko występuje strop glin zwałowych stanowiących ekran dla płaskich wód gruntowych, których poziom zwierciadła zależy ściśle od intensywności opadów atmosferycznych. Przy stanach najwyższych dna dolin i obniżeń są podtapiane. W centrum miasta amplitudy wahań poziomu lustra wody gruntowej są mniejsze - nie przekraczają 0,5m. Na południu, gdzie występują trudno przepuszczalne gliny zwałowe zwierciadło wód gruntowych może występować głęboko lub mogą pojawić się tzw. „wierzchówkowe” wody gruntowe. Oceniając ogólnie warunki wodne dla celów budownictwa należy uznać je za mało korzystne, szczególnie przy wysokich stanach wód gruntowych. Teren jest prawie płaski z dużym udziałem obszarów obniżeń bez możliwości naturalnego odpływu wód atmosferycznych. Problem ten może rozwiązać odpowiedni system drenażu.

6.8. Klimat

Żyrardów wraz z okolicą leżą w Kotlinie Warszawskiej, w której średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7,4°C. Na terenie objętym opracowaniem występuje niewielkie zróżnicowanie warunków termicznych. Większe zróżnicowanie temperatur występuje jedynie w okolicach rzecznych i obniżeniach. Są to tereny o dużych predyspozycjach do występowania długotrwałych inwersji termicznych i zwiększonej ilości występowania mgieł. Tereny wyniesione ponad obniżenia charakteryzują się dobrymi warunkami termicznymi. Specyficzne warunki termiczne panują na terenach leśnych, które oddziałują w kierunku wyrównania różnic temperatur dobowych. Największe zachmurzenie występuje w miesiącach listopad - luty. Najwięcej opadów notowanych jest w lipcu, najmniej w lutym. Wiatry w tym terenie wieją przeważnie zachodnie oraz południowo-zachodnie ze średnią roczną prędkością 3m/sek.

6.9. Higiena atmosfery, hałas

Skażenie środowiska naturalnego miasta pyłami oraz związkami siarki i azotu nie przekracza poziomu dopuszczonego polskimi normami. Głównymi źródłami zanieczyszczeń na terenie miasta są elektrociepłownia, ciepłownia miejska, lokalne kotłownie i indywidualne źródła ciepła oraz transport samochodowy. Pomiary hałsu wykazały na terenie miasta przekroczenie dopuszczalnego poziomu. Wpływ na to ma przebieg przez centrum miasta trasy tranzytowej a jedynym rozwiązaniem tego problemu może być budowa obwodnicy miasta, która dodatkowo wyeliminowałaby transport ładunków niebezpiecznych przez centrum miasta.

6.10. Ochrona przyrody

Wzdłuż zachodnich granic miasta przebiega granica Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Na terenie miasta rośnie 19 drzew uznanych na podstawie decyzji Wojewody Skierniewickiego za pomniki przyrody chronione prawnie.

WNIOSKI:

1. Istnieje konieczność dalszego sukcesywnego porządkowania gospodarki wodno-ściekowej celem ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniem.
2. Maksymalnie powinno się chronić istniejącą zieleń, szczególnie leśną stanowiącą miejsce wypoczynku mieszkańców miasta.
3. Istnieje konieczność ochrony zalesionych wydm w rejonie Międzyborowa w celu zachowania tak rzadkich form terenu w tej części Mazowsza oraz ochrony porastających je lasów stanowiących zieleń o charakterze osłonowym.
4. Ogólnie należy stwierdzić, że na terenie miasta Żyrardowa nie występują kompleksy gleb, które należałoby chronić. Są to zazwyczaj gleby wyłączone z klasyfikacji glebowej (budowlane) pozwalające na dalszą urbanizację miasta z zachowaniem elementów zieleni miejskiej.

7. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

7.1. Rys historyczny

Powstanie i historia miasta jest związana ściśle z przemysłem włókienniczym. Przeniesiono tu w 1833r. utworzoną dwa lata wcześniej w Marymoncie k/ Warszawy, pierwszą mechaniczną przędzalnię lnu, pomysłu Filipa de Girarda. Sporządzono wówczas kompleksowy plan perspektywiczny osady przemysłowej. Przewidywał on program zabezpieczający w pełni

potrzeby wszystkich grup społecznych w zakresie mieszkalnictwa, handlu, kultury, oświaty, ochrony zdrowia i rekreacji. Żyrardów jest więc przykładem budowanego od podstaw XIX - wiecznego miasta przemysłowego. Wprowadzono tu w życie, ogłoszoną w 1820r. przez Roberta Owena ideę tworzenia miast - ogrodów.

W odniesieniu do ośrodków przemysłowych, zasady te zaczęto w Anglii realizować dopiero w 1853r. (miasto Saltaire k/ Bradford). Żyrardów był więc realizowany równocześnie z założeniami angielskimi i co najmniej równy im rangą. W rozwoju Żyrardowa można wyodrębnić 5 okresów:

- Lata 1829 - 1847- z terenu folwarku Ruda Guzowska wydzielono teren pod osadę fabryczną. Granice jej wyznaczały: droga Wiskitki - Mszczonów i rzeczka Pisia. Dzięki istniejącemu obok młynowi utworzono system spiętrzeń zapewniających zakładom dostatek wody. W 1845r. w sąsiedztwie została wybudowana linia kolejowa.

- Lata 1847 - 1857 - zadłużoną fabrykę przejmuje Bank Polski. Realizacja projektu rozbudowy ulega zahamowaniu.

- Lata 1857 - 1885 - zakłady wraz z osadą kupili austriaccy przemysłowcy Hiele i Dittrich (13.03.1857r.). Powierzchnię osady określono wówczas na 28 ha. W 1858r. zakupione zostały tereny naprzeciwko fabryki, przeznaczone pod rozbudowę osiedla.

W następnych latach fabryka ulega modernizacji, a osada rozwija się, wybudowano: pałacyk tyrolski dla właścicieli, budynek „Familijniak” - rodzaj hotelu robotniczego, wyznaczono główną oś układu przestrzennego, rozpoczęto budowę budynków dla robotników.

- Lata 1885-1918.

Od 1885r. istnieje Towarzystwo Akcyjne Zakładów Żyrardowskich.

Wykupiono fragment folwarku Ruda Guzowska łączący osadę ze stacją kolejową.

Przystąpiono do realizacji dzielnicy reprezentacyjnej, przy ul. Parkowej powstały budynki dwupiętrowe z dachem mansardowym przeznaczone dla wyższego personelu zakładów.

Teren między ul. Zieloną a rzeką zajął park krajobrazowy stanowiący oprawę dla pałacyku Dittricha. W 1916r. Żyrardów otrzymuje prawa miejskie. Powstają nowe zakłady i dzielnice mieszkaniowe, w tym również poza linią kolejową

- Lata 1918 - 1939 i do chwili obecnej.

Następuje powiększenie obszaru miasta. Po wojnie następuje usuwanie zniszczeń wojennych, modernizacja ulic przy zachowaniu ich rozplanowania, utrzymanie układu zieleni w mieście. Nastąpiło wyznaczenie granicy zabytkowego centrum w celu pełnej ochrony konserwatorskiej. W latach powojennych była prowadzona nieprawidłowa konserwacja zabudowy i drzewostanu, co znacznie zmniejszyło walory estetyczne zespołu zabytkowego.

7.2. Dane ogólne

W centrum Żyrardowa wyróżnia się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” oraz pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”. Granice stref pokazano na rysunku.

Strefa „A” zajmuje powierzchnię około 36 ha. Strefa „B” około 40 ha. Na terenie miasta Żyrardowa znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków wg załączonego wykazu.

Układ urbanistyczny osady fabrycznej wpisano do rejestru zabytków pod nr rej. 520, park krajobrazowy (park miejski) pod nr rej. 535, Zasady Lniarskie nr rej. 813÷835, cmentarz rzymsko - katolicki (dawny ewangelicko - augsburski) przy ul. Kasztanowej 6 pod nr rej. 846, cmentarz żydowski ul. Mireckiego 3 pod nr rej. 868.

Ponadto ochroną konserwatorską objęte są również cmentarze: Baptystów cmentarz przykościelny ul. 1 Maja 112, cmentarz przykościelny kościoła p.w. Wniebowstąpienia Pańskiego ul. Żeromskiego 7.

Na terenie miasta znajdują się cztery stanowiska archeologiczne:

przy ul. Mickiewicza - osada Łużycka; na terenie Zakładów Lniarskich - kościół ssaka

mamuta; dwa stanowiska w północno - zachodniej części miasta wzdłuż rzeki Pisi - osada przeworska i osada Łużycka.

Ochroną konserwatorską objęte są także pomniki przyrody - 19 drzew, w tym 8 znajduje się w parku miejskim, 4 na terenie cmentarza rzymsko - katolickiego, 7 to pojedyncze okazy na terenie miasta.

WNIOSKI:

1. Ogólnie należy stwierdzić, że zarówno na terenie objętym ścisłą ochroną konserwatorską jak i pośrednią ochroną konserwatorską, występuje wiele współczesnych nawarstwień substandardowej zabudowy gospodarczej co stwarza chaos w zagospodarowaniu tej strefy. Należy dążyć do likwidacji tej zabudowy, przywracając pierwotny układ urbanistyczny mając jednak na względzie dzisiejsze standardy użytkowe. Obszar ten powinien być objęty przekształceniami - rewitalizacją.
2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków znajdują się w złym stanie technicznym. Należy dążyć do wypracowania polityki w zakresie remontów i przekształceń tych obiektów, zarówno pod względem współczesnych standardów użytkowych, jak i funkcji .
3. Na terenie miasta znajdują się skupiska obiektów wpisanych do rejestru zabytków jednak nie objętych strefą ochrony konserwatorskiej (np. obiekty na terenie Zakładów Lniarskich).
4. Na terenie pomiędzy dworcem PKP a ul. Okrzei występują obiekty nie wpisane do rejestru zabytków, a mające jednak wartości architektoniczno - historyczne.
5. Istnieje konieczność określenia polityki miasta w zakresie przekształceń „Osady” (funkcje obiektów, remonty, modernizacja,). Obecna polityka nie sprzyja przekształceniom (sprzedaż małych mieszkań).

WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTÓW

1. ulica Limanowskiego 28	nr rejestru 393
2. ulica Limanowskiego 36a;36b	nr rejestru 686
3. ulica Limanowskiego 28	nr rejestru 396
4. ulica Limanowskiego 30a	nr rejestru 685
5. ulica Dittricha 1	nr rejestru 55
6. ulica Żeromskiego 5	nr rejestru 667
7. ulica Waryńskiego 26	nr rejestru 652
8. Plac Jana Pawła II 1	nr rejestru 312
9. Plac Jana Pawła II 2	nr rejestru 645
10. Plac Jana Pawła II 3	nr rejestru 645
11. Plac Jana Pawła II 4	nr rejestru 307
12. Plac Jana Pawła II 5	nr rejestru 641
13. ulica Limanowskiego 31	nr rejestru 693
14. ulica Limanowskiego 33	nr rejestru 395
15. ulica Limanowskiego 32	nr rejestru 394
16. ulica Limanowskiego 41	nr rejestru 703
17. ulica 1 Maja 41/43	nr rejestru 336
18. ulica 1 Maja 51	nr rejestru 706
19. ulica Narutowicza 42	nr rejestru 377
20. ulica Narutowicza 40	nr rejestru 383
21. ulica Narutowicza 38	nr rejestru 382
22. ulica Narutowicza 36	nr rejestru 381
23. ulica Narutowicza 34	nr rejestru 380
24. ulica Narutowicza 32	nr rejestru 394;401

dom + bud. gosp.

25.ulica Narutowicza 28	nr rejestru 378
26.ulica Narutowicza 26	nr rejestru 652
27.ulica Staszica 1	nr rejestru 690
28.ulica Staszica 3	nr rejestru 691
29.ulica Staszica 5	nr rejestru 397
30.ulica Staszica 7	nr rejestru 692
31.ulica Staszica 9	nr rejestru 398
32.ulica Staszica 11	nr rejestru 400
33.ulica Waryńskiego 25	nr rejestru 651
34.ulica Waryńskiego 21	nr rejestru 363
35.ulica Krajewskiego 1	nr rejestru 364
36.ulica Krajewskiego 3	nr rejestru 365
37.ulica Kanałowa 1	nr rejestru 682
38.ulica Kanałowa 2	nr rejestru 680
39.ulica Kanałowa 3	nr rejestru 683
40.ulica Kanałowa 4	nr rejestru 681
41.ulica Armii Krajowej 2	nr rejestru 402
42.ulica Armii Krajowej 4	nr rejestru 403
43.ulica Armii Krajowej 8	nr rejestru 405
44.ulica Armii Krajowej 10	nr rejestru 406
45.ulica Armii Krajowej 12	nr rejestru 407
46.ulica Armii Krajowej 5	nr rejestru 715
47.ulica Limanowskiego 12	nr rejestru 339
48.ulica Limanowskiego 12a	nr rejestru 340
49.ulica Limanowskiego 14	nr rejestru 341
50.ulica Limanowskiego 15	nr rejestru 342
51.ulica Limanowskiego 16	nr rejestru 343
52.ulica Limanowskiego 17	nr rejestru 344
53.ulica Limanowskiego 18	nr rejestru 345
54.ulica Limanowskiego 19	nr rejestru 346
55.ulica Limanowskiego 20	nr rejestru 347
56.ulica Limanowskiego 21	nr rejestru 348
57.ulica Limanowskiego 22	nr rejestru 349
58.ulica Limanowskiego 23	nr rejestru 350
59.ulica Limanowskiego 24	nr rejestru 351
60.ulica Limanowskiego 25	nr rejestru 696
61.ulica Limanowskiego 26	nr rejestru 700
62.ulica Limanowskiego 27	nr rejestru 392
63.ulica Limanowskiego 29	nr rejestru 697
64.ulica Limanowskiego 30	nr rejestru 684
65.ulica 1 Maja 52	nr rejestru 368
66.ulica 1 Maja 53	nr rejestru 707
67.ulica 1 Maja 55	nr rejestru 708
68.ulica 1 Maja 57	nr rejestru 709
69.ulica 1 Maja 58	nr rejestru 648
70.ulica 1 Maja 59	nr rejestru 71
71.ulica 1 Maja 66	nr rejestru 337

72.ulica 1 Maja 68	nr rejestru 338
73.ulica Dittricha 3	nr rejestru 658
74.ulica Mireckiego 62	nr rejestru 656
75.ulica Mireckiego 68	nr rejestru 644
76.ulica Farbiarska 2	nr rejestru 655
77.ulica Sławińskiego 2	nr rejestru 712
78.ulica Sławińskiego 3	nr rejestru 711
79.ulica Sławińskiego 4	nr rejestru 713
80.ulica Kościelna 3	nr rejestru 384
81.ulica Kościelna 4	nr rejestr 694
82.ulica Kościelna 5	nr rejestru 385
83.ulica Kościelna 7	nr rejestru 386
84.ulica Kościelna 8	nr rejestru 387
85.ulica Kościelna 9	nr rejestru 388
86.ulica Kościelna 13	nr rejestru 390
87.ulica Kościelna 15	nr rejestru 391
88. Pl. Wolności 6	nr rejestru 642
89.ulica 1 Maja 50	nr rejestru 310
90.ulica Kościuszki 29	nr rejestru 331
91.ulica Kościuszki 31	nr rejestru 333
92.ulica Kościuszki 33	nr rejestru 369
93.ulica Kościuszki 35	nr rejestru 371
94.ulica Kościuszki 37	nr rejestru 372
95.ulica Kościuszki 39	nr rejestru 373
96.ulica Kościuszki 41	nr rejestru 374
97.ulica Kościuszki 43	nr rejestru 375
98.ulica Mireckiego 3	nr rejestru 868
99.ulica Mireckiego 70	nr rejestru 643
100.ulica Żeromskiego 7	nr rejestru 408
101.Dworzec Kolejowy	nr rejestru 455
102.Park im.Świerczewskiego	nr rejestru 535
103.ulica Narutowicza 37	nr rejestru 647
104.ulica Narutowicza 39	nr rejestru 650
105.ulica Narutowicza 26a	nr rejestru 653
106.ulica Narutowicza 30	nr rejestru 654
107.ulica Kasztanowa 6	nr rejestru 661
109.ulica Żeromskiego 8	nr rejestru 662
110.ulica Żeromskiego 10	nr rejestru 663
111.ulica Żeromskiego 12	nr rejestru 664
112.ulica Żeromskiego 3	nr rejestru 666
113.ulica Żeromskiego 5	nr rejestru 667
114.ulica Chopina 1	nr rejestru 668
115.ulica Chopina 2	nr rejestru 669
116.ulica P.O.W. 12a;12b	nr rejestru 670
117.ulica Boh. Warszawy 16	nr rejestru 672
118.ulica Boh. Warszawy 28	nr rejestru 673
119.ulica Boh. Warszawy 32	nr rejestru 674
120.ulica Waryńskiego 26	nr rejestru 679
121.ulica Waryńskiego 19	nr rejestru 689

122. ulica Waryńskiego 19	nr rejestru 688
123. ulica Waryńskiego 9	nr rejestru 701
124. ulica Staszica 4	nr rejestru 689
125. ulica Armii Krajowej 6	nr rejestru 404
126. ulica Sławińskiego 6	nr rejestru 714
127. ulica Kościuszki 18	nr rejestru 698
128. ulica Szopena 4	nr rejestru 799
129. ulica Mireckiego 54	nr rejestru 695
130. ulica Limanowskiego 30a	nr rejestru 685
131. ulica Limanowskiego 12b	nr rejestru 699
132. ulica Limanowskiego 43	nr rejestru 704
133. ulica Limanowskiego 44	nr rejestru 705
134. ulica Limanowskiego 44 a	nr rejestru 308
135. ulica Kościuszki 20	nr rejestru 322
136. ulica Kościuszki 22	nr rejestru 324
137. ulica Kościuszki 23	nr rejestru 325
138. ulica Kościuszki 24	nr rejestru 326
139. ulica Kościuszki 25	nr rejestru 327
140. ulica Kościuszki 26	nr rejestru 328
141. ulica Kościuszki 27	nr rejestru 329
142. ulica Kościuszki 28	nr rejestru 330
143. ulica Kościuszki 30	nr rejestru 332
144. ulica Kościuszki 32	nr rejestru 334
145. ulica Kościuszki 34	nr rejestru 335
146. ulica Kościuszki 45 ob.47	nr rejestru 376
147. Plac Jana Pawła II 7	nr rejestru 311
148. Plac Jana Pawła II kościół	nr rejestru 304
149. ulica Prymasa Wyszyńskiego 1	nr rejestru 352
150. ulica Prymasa Wyszyńskiego 2	nr rejestru 354
151. ulica Prymasa Wyszyńskiego 3	nr rejestru 353
152. ulica Prymasa Wyszyńskiego 4	nr rejestru 355
153. ulica Prymasa Wyszyńskiego 6	nr rejestru 356
154. ulica Prymasa Wyszyńskiego 7	nr rejestru 357
155. ulica Prymasa Wyszyńskiego 8	nr rejestru 358
156. ulica Prymasa Wyszyńskiego 9	nr rejestru 359
157. ulica Prymasa Wyszyńskiego 10	nr rejestru 360
158. ulica Prymasa Wyszyńskiego 11	nr rejestru 361
159. ulica Prymasa Wyszyńskiego 12	nr rejestru 362
160. ulica Ściegiennego 1/3	nr rejestru 366
161. ulica Ściegiennego 3	nr rejestru 655
162. ulica Kościelna 11	nr rejestru 385
163. Kościół św. Boremeusza ulica Kościelna 12	nr rejestru 313
164. Resursa ulica 1 Maja 45	nr rejestru 309
165. ulica 1 Maja 60	nr rejestru 649
166. ulica 1 Maja 31	nr rejestru 675
167. Bank.	

ulica 1 Maja 11	nr rejestru 676
168. Kościół Baptystów	
ul. 1 Maja 112	nr rejestru 677
169. Plebania	
ulica 1 Maja 112	nr rejestru 678
170. ulica Żeromskiego 2	nr rejestru 659
171. ulica Żeromskiego 4	nr rejestru 660

8. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, SIECI WODNO - KANALIZACYJNE, GOSPODARKA ODPADAMI STAŁYMI

Zaopatrzenie w wodę

- Miasto zasilane jest z ujęcia „Sokule” z ujęć czwartorzędowych o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. „B” w ilości $Q_{max} h = 380 [m^3 / h]$
- $max d = 9120 [m^3 / d]$ /wg pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych oraz eksploatację urządzeń wodnych - Znak : 0.I.6210 - 66/737/93/95 z dnia 20.03.1995r./ . Dla ujęcia ustanowiona została decyzją Wojewody Skierniewickiego Nr 0.I.6226-1-1/97 z dnia 10.01.1997r. strefa ochrony pośredniej zewnętrznej w obrębie której występuje zakaz lokalizacji nowych cmentarzy, wykonywania wierceń i odkrywek, gromadzenia ścieków i odpadów, budowy urządzeń i wykonywania czynności mogących zmniejszyć wydajność ujęcia. Ponadto Urząd Miejski został zobowiązany do wykonania sieci monitoringu wokół ujęcia. Istniejąca stacja o przepustowości $350 \pm 450 m^3 / h$ oraz dwa zbiorniki wyrównawcze po $1500 m^3$ każdy, zabezpieczają w pełni w chwili obecnej potrzeby miasta- istnieje nawet niewielka rezerwa wody.

- Problemy rozwoju wynikają głównie z powodu braku sieci magistralnych i rozdzielczych w niektórych rejonach miasta / np. część północno-wschodnia i południowa /.

- Miasto jest zwodociągowane w 80%, stan techniczny sieci można określić jako zadowalający.

Według stanu na 1995r. długość sieci wodociągowych wynosi:

- magistrale - 10,6 km,
- przewody rozdzielcze - 68,9km,
- podłączenia - 41,2km.

Woda zużywana jest do celów bytowo-gospodarczych ludności, część trafia do przemysłu. Z uwagi na postępującą restrukturyzację oraz wprowadzenie wodooszczędnych technologii (stosowanie obiegów zamkniętych wody) ilości wód pobieranych dla przemysłu ulegają zmniejszeniu . Przemysł korzysta głównie z zasobów wodnych rzeki Pisi, a zbiorniki na rzece są włączone w system wodno - gospodarczy:

- „Zbiornik Ruda” / ul. Browarna, Reymonta/ - ma za cel retencjonowanie wody dla ujęć przemysłowych oraz rekreację,
- „Zbiornik Centrala ” / na terenie Zakładów Lniarskich między ul. Limanowskiego a Okrzei (retencjonowanie wody dla celów przemysłowych),
- Jaz Luca / Park Miejski / - Spiętrzenie wód i napełnianie zbiornika Bielnik
- „Zbiornik Bielnik” - ma za cel retencjonowanie wód oraz pobór dla celów przemysłowych,
- „Zalew Żyrardowski ” - ma za cel możliwość poboru wód dla potrzeb przemysłu, retencjonowanie wody, zabezpieczenie przeciwpożarowe, rekreacje.

Akweny wodne korzystnie działają na równowagę przyrodniczą doliny rzeki oraz przyległych terenów, zwiększają różnorodność biocenoz, są ostoją bogatej fauny, utrzymują wyższy poziom wód gruntowych co powoduje zwiększenie wartości bonitacyjnej gleby oraz warunkuje zachowanie optymalnych warunków dla zadrzewień.

Zbiorniki powodują wzrost atrakcyjności przyrodniczo - gospodarczej regionu (rekreacja, turystyka, zaopatrzenie przemysłu w wodę), poprawę klimatu.

Negatywne oddziaływanie zbiorników to potencjalne zagrożenie dla doliny i rzeki podczas powodzi (zbiorniki przepływowe) oraz presja rekreacyjna.

WNIOSKI:

1. Tereny konieczne do zwodociągowania to:

a) w obszarach zainwestowanych urbanistycznie:

- rejon osiedla Wojska Polskiego,
- rejon projektowanego osiedla Mazowiecka (znaczna część tego obszaru),
- obszar między ul. Chmielną, PKP, granicą administracyjną miasta,
- obszar między PKP, ul. Gwardii Ludowej i granicą miasta,

b) w obszarach niezainwestowanych urbanistycznie w chwili obecnej:

- obszar tzw. Mariampola aż do granicy miasta,
- projektowane osiedla budownictwa jednorodzinnego Teklin (wszystkie),
- obszar obejmujący północną część miasta powyżej osiedla Wschód, między ul. 1 Maja i granicą miasta.

8.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

W mieście istnieje rozdzielczy system kanalizacji.

Oczyszczalnia ścieków - wg koncepcji docelowej (w 2000 r) ma osiągnąć przepustowość do 24000 [m³ /d] z możliwością etapowania. W chwili obecnej odbiera z miasta około ~ 10000 ÷ 12000 m³/ d ścieków. Na terenie oczyszczalni jest zlewnia ścieków.

Z systemem kanałów sanitarnych współpracują przepompownie: na ul. Gdańskiej, przy bloku rotacyjnym (okolice ul. Reymonta), lokalne bezobsługowe przy terenach budownictwa mieszkaniowego.

Miasto jest skanalizowane w 75 %, stan techniczny sieci dobry.

Istniejące kolektory sanitarne to:

- „A” - prowadzący ścieki z prawobrzeżnej części miasta,
- „B” - prowadzący ścieki z lewobrzeżnej części miasta,
- „D” - z osiedla Teklin - poprzez przepompownię,
- Kanał Roszarniczy do likwidacji - niosący ścieki głównie przemysłowe, ścieki z zakładów nie są oczyszczane wstępnie, przed zrzutem do kolektora pojawiają się jedynie urządzenia takie jak: zbiornik sedymentacyjny z przegrodą i siatką, zbiorniki uśredniające z odolejaczami, neutralizatory kwasów (Garbarnia , Stella , PKS).

Długość sieci kanalizacji sanitarnej wynosi: - 50 km (stan na 1995r.).

WNIOSKI:

1. Tereny niezbędne do skanalizowania to:

a) W obszarach zainwestowanych urbanistycznie:

- ul. 1 Maja na odcinku od oczyszczalni do granic administracyjnych miasta,
- w obrębie ul. 1 Maja teren między ul. Gdańską i Wiejską,

- przy ul. 1 Maja między torami PKP a ul. Kanałową, do rzeki,
 - teren Zakładów Lniarskich (oparty dotychczas na tzw. Kanale roszarniczym, który w chwili obecnej nie spełnia już swego zadania jest zarwany, niedrożny),
 - obszar obejmujący osiedle Mazowiecka, aż do granic miasta,
 - obszar między ul. Chmielną, PKP, do granic miasta,
 - obszar między ul. Spacerową, ul. Głowackiego, PKP, granicą administracyjną miasta.
- b) w obszarach niezainwestowanych urbanistycznie w chwili obecnej:
- osiedle przy SUW-ie,
 - teren w północnej części os. Wschód - do granicy miasta,
 - teren projektowanych osiedli budownictwa jednorodzinnego Teklin,
 - teren Mariampola do granic miasta.

8.3. Odprowadzenie ścieków deszczowych

Istniejąca sieć deszczowa prowadzi ścieki deszczowe bez uprzedniego oczyszczania do rzeki Pisi, rzeki Wierzbianki i rowów melioracyjnych „L”, „51”, „60”.

WNIOSKI :

1. Konieczna jest budowa oczyszczalni wód deszczowych.
2. Istnieje konieczność dalszej rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej.
3. Wymagana jest korekta tras części rowów odwadniających (głównie w południowej części miasta - osiedle Mazowiecka).
4. W zlewni rzeki Wierzbianki znajduje się głównie północno - wschodnia część miasta obejmująca w większości projektowane osiedla budownictwa jednorodzinnego Teklin oraz zainwestowane częściowo tereny powyżej i poniżej torów PKP przy granicy administracyjnej miasta sąsiadujące z Międzyborowem. Z chwilą rozpoczęcia inwestycji na w/w obszarach istnieje konieczność budowy kolektorów deszczowych z doprowadzeniem po uprzednim oczyszczeniu wód deszczowych do rzeki Wierzbianki.

8. 4. Gospodarka odpadami stałymi

Odpady stale gromadzone są w mieście w pojemnikach o pojemności - 1100 L - dla budownictwa wielorodzinnego oraz w pojemnikach o pojemności - 110 L - dla indywidualnych posesji. Śmieci są wywożone na wysypisko we wsi Słabomierz - Krzyżówka gm. Radziejowice. Organizacją usuwania odpadów w mieście zajmują się:

- PGK - posiada 3 samochody kontenerowe i 2 samochody bezpyłowe,
- ŻSM - posiada 2 samochody kontenerowe,
- PGM - posiada 1 samochód kontenerowy.

Obecna lokalizacja wysypiska po zrekultywowaniu wykorzystanej już jego części oraz przygotowanie w sąsiedztwie nowego terenu pozwoli zaspokoić potrzeby miasta w zakresie składowania odpadów stałych do 2015r.

WNIOSKI:

1. Konieczna jest modernizacja wysypiska zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymogami ochrony środowiska.
2. Alternatywnie, istnieje konieczność selektywnej zbiórki odpadów i przekazywanie ich do kompostowni w Grodzisku Mazowieckim.

9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - SIECI ENERGETYCZNE, TELEKOMUNIKACJA

Potrzeby cieplne miasta są zabezpieczane w chwili obecnej przez :

- EC o wydajności 62 Gcal/h (z możliwością rozbudowy do 100 Gcal/h),
- CM o wydajności 30 Gcal/h (z możliwością rozbudowy ~ 66 Gcal/h),
- kotłownię ul. Konarskiego - 10 Gcal/h (do likwidacji),
- kotłownię przy ul. 1 Maja 82 - 0,66 Gcal/h (wbudowana olejowa po modernizacji),
- kotłownię ul. Kościuszki.

Z w/ w kotłowni korzysta budownictwo głównie wielorodzinne. Budownictwo wielorodzinne powstałe przed 1960r. , budynki znajdujące się w obszarze objętym strefą zabytkową, budownictwo jednorodzinne - korzystają ze źródeł indywidualnych (piece, kotłownie indywidualne). Przemysł korzysta z ciepła z EC Zakładów Lniarskich oraz kotłowni zakładowych.

Ogólna długość sieci ciepłych w mieście wynosi ~ 20km i obejmują one głównie swą obsługą budownictwo wielorodzinne.

WNIOSKI:

1. Źródła perspektywiczne dla miasta to po modernizacji i rozbudowie CM oraz EC - głównie dla potrzeb przemysłu i budownictwa wielorodzinnego.
2. W indywidualnych źródłach ciepła przejście (w perspektywie) na paliwo ekologiczne: gaz, energię elektryczną, olej .
3. Należy rozważyć możliwość wykorzystania złóż geotermalnych jako częściowego źródła ciepła dla miasta.

9.2. Gazyfikacja

Miasto jest zaopatrywane w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno-pomiarową I ° o przepustowości stacji $Q = 6000 \text{ m}^3 / \text{h}$ zlokalizowaną przy ul. Mickiewicza Sieci gazociągowe niskiego ciśnienia zasilane są z dwóch stacji redukcyjno- pomiarowych II ° o wydajności $600 \text{ m}^3 / \text{h}$ każda. Długość sieci gazowej - rozdzielczej średniego ciśnienia wynosi ~ 41km, przyłącza średniego ciśnienia ~ 11,5km, przyłącza niskiego ciśnienia ~ 1km. Układ rozdzielczy sieci średniego ciśnienia zapewnia możliwość dostawy gazu do odbiorców w granicach administracyjnych miasta oraz w miejscowościach satelitarnych. Istniejące rezerwy stacji redukcyjnych pozwalają zaspokoić aktualne potrzeby komunalne miasta.

Tereny zainwestowane a nieuzbrojone w sieć gazową to obszar wokół ul. 1 Maja na odcinku od granic miasta aż do ulicy Okrzei (centrum, teren starej zabudowy miasta).

Tereny niezainwestowane obecnie i przewidziane do uzbrojenia w sieć gazową w przyszłości to: północna część miasta począwszy od terenu przy SUW poprzez teren ponad istniejącym osiedlem Wschód, tereny przewidziane pod zabudowę jednorodzinna osiedli Teklin oraz na południu miasta obszar objęty projektowanym osiedlem Mazowiecka (częściowo), Mariampol oraz tereny wokół Zalewu Żyrardowskiego.

WNIOSKI:

1. Dalsza rozbudowa sieci gazowej i podłączanie do niej większych odbiorców, w tym

nowych osiedli wymagała będzie budowy drugiej stacji redukcyjno- pomiarowej I ° oraz rozbudowy i modernizacji istniejącej sieci średniego i niskiego ciśnienia.

9.3. Energetyka

Miasto jest zasilane w energię dwustronnie z sieci EE 110 KV poprzez : GPZ Żyrardów, GPZ Bielnik.

Długość istniejących linii SN napowietrznych wynosi ~ 20.500 mb, linii SN kablowych ~ 4.800 mb.

W mieście funkcjonuje 106 stacji transformatorowych.

Długość linii NN napowietrznych wynosi ~ 82.000 mb, a linii NN kablowych ~ 59.000mb.

WNIOSKI:

1. Główne punkty zasilania posiadają rezerwy mocy umożliwiające dalszą rozbudowę sieci i możliwość zasilania nowych odbiorców.
2. W sieciach istniejących jest zbyt duży udział linii napowietrznych w ogólnej ilości linii energetycznych, istnieje konieczność przejścia na linie kablowe.
3. W starych dzielnicach miasta mogą wystąpić niedobory energii z uwagi na zbyt małe możliwości przesyłowe sieci (konieczność modernizacji linii).
4. Rozwój budownictwa w północno - wschodniej części miasta wymagał będzie przebudowy sieci i ewentualnie budowy nowej stacji transformatorowej.

9.4. Telekomunikacja

Główna centrala telefoniczna o liczbie - 15 000 NN zlokalizowana przy ul. Narutowicza, obsługuje miasto i gminy rejonu żyrardowskiego.

W globalnej liczbie 15 000 NN (docelowo 30 000 NN) z główną centralą na terenie miasta współpracują 3 kontenery telefoniczne (tzw. centrale wyniesione) zlokalizowane przy ul. Żeromskiego, Izy Zielińskiej, Jaktorowskiej. Rezerwa numerów w centrali telefonicznej wynosi około 10 ÷ 15 %.

WNIOSKI:

1. Niezainwestowane oraz zainwestowane tereny w północno - wschodniej części miasta są przewidziane do podłączenia do sieci TK.
2. Niezainwestowane a przewidziane pod budownictwo mieszkaniowe tereny wschodnie miasta (osiedla Teklin) wymagają postawienia kontenera telefonicznego (tzw. centrali wyniesionej, połączonej światłowodem z centralą główną).
3. Teren budownictwa osiedla Mazowiecka, tzw. Mariampol wymaga postawienia kontenera telefonicznego w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego.

10. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA- OBSŁUGA LUDNOŚCI

10.1. Służba zdrowia

Placówki Zespołu Opieki Zdrowotnej w Żyrardowie zlokalizowane są w kilkunastu punktach województwa skierniewickiego, zatrudniają łącznie 189 lekarzy oraz 461 pielęgniarek i położnych, obejmują swym zasięgiem obsługę ludności w dwóch miastach (Żyrardów i Mszczonów) i w sześciu gminach (Baranów, Jaktorów, Radziejowice, Wiskitki, Żabia Wola, Mszczonów).

Usługi medyczne w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej świadczone są dla około 88 tysięcy osób. W ramach niektórych usług specjalistycznych rejonem działania jest całe województwo Skierniewickie. Dla porównania ZOZ Skierniewice świadczy usługi dla obszaru zamieszkałego przez ~ 84870 osób, ZOZ Sochaczew ~ 77660 osób, ZOZ Łowicz ~ 87070 osób, ZOZ Brzeziny ~ 55000 osób.

Placówki ZOZ -u zlokalizowane w Żyrardowie to:

Szpital Miejski w zakresie leczenia stacjonarnego z oddziałami szpitalnymi: internistycznym, chirurgii ogólnej, okulistycznym, położniczo-ginekologicznym, dziecięcym, zakaźnym, płucnym, laryngologicznym, anestezjologii i intensywnej opieki medycznej, noworodków i wcześniaków oraz oddziałami wojewódzkimi: reumatologicznym, chirurgii dziecięcej, neurologicznym, urologicznym, dermatologicznym, chemioterapii.

Oddziały szpitala dysponują liczbą 677 łóżek.

Ilość osób hospitalizowanych wynosiła (w 1997 r.) - 12 789; dla porównania szpital w Skierniewicach dysponuje 433 łózkami, ilość osób hospitalizowanych - 14 825.

Szpital Miejski w Żyrardowie zatrudnia na oddziałach łącznie 87 lekarzy i około 300 pielęgniarek. Dla porównania ilość personelu w Skierniewicach kształtuje się - 59 lekarzy, 194 pielęgniarki.

Ilość wykonywanych operacji kształtuje się na poziomie - Żyrardów 3370, Skierniewice 2128, Sochaczew 852.

W zakresie leczenia otwartego podstawowa opieka medyczna świadczona jest poza Żyrardowem w jednej przychodni rejonowej w Mszczonowie, pięciu gminnych ośrodkach zdrowia, pięciu wiejskich ośrodkach zdrowia a w Żyrardowie w dwóch przychodniach rejonowych:

- Przychodnia Rejonowa Nr 1.

dla dorosłych - Żyrardów ul. Hulki Laskowskiego 4, dla dzieci - Żyrardów Moniuszki 40, dla pracowników służby zdrowia - Żyrardów ul. Moniuszki 40. Rejon obsługiwany przez tę przychodnię obejmuje 31526 osób w tym 27 010 osób z Żyrardowa oraz 4 516 osób z poza miasta (Benenard, Bieganów, Chroboty, Grądy, Henryszew, Korytów, Korytów A, Mariampol, Międzyborów, Olszówka, Podlasie, Sade Budy, Zazdrość).

Liczba udzielonych porad wyniosła w 1997r. - 93 885

- Przychodnia Rejonowa Nr 2

dla dorosłych - Żyrardów ul. Wyspiańskiego 6, dla dzieci - Żyrardów ul. Kapitana Pałaca 49. Rejon obsługiwany przez tę przychodnię obejmuje 16 291 osób w tym 15 181 osób z Żyrardowa i 1 110 osób z poza miasta (Działki, Kozłowice Nowe, Kozłowice Stare). Liczba udzielonych porad wyniosła w 1997r. - 47 987.

Ponadto w ramach ZOZ -u Żyrardów działają przychodnie specjalistyczne w tym: - Wojewódzkie:

Przychodnia Rehabilitacyjna, Przychodnia Gruźlicy Płuc, Przychodnia Odwykowa, Poradnia Reumatologiczna, Poradnia Urologiczna. W/ w przychodnie obsługują około 424 tys. osób i w 1997r. udzieliły około 27 370 porad.

- Poradnie:

kardiologiczna, dermatologiczna, zdrowia psychicznego, chirurgii dorosłych, chirurgii dziecięcej, cukrzycowa, internistyczna, neurologiczna, okulistyczna, ortodontyczna, wcześniakowa, p/ wścieklicznie, pożyłaczkowa, neurochirurgiczna, sportowa, laryngologiczna, medycyny pracy, jaskrowa, medycyny szkolnej, protetyczna.

W/ w poradnie obsługują około 87 600 osób i w 1997r. udzieliły około 99 170 porad

W ramach ZOZ- u Żyrardów działają również pracownie diagnostyczne:

- przy ul. Limanowskiego 30: laboratorium analityczne, pracownie : EKG; RTG; EEG; USG,

gastroskopowa, serologiczna, anatomopatologiczna, audiometryczna, prób wysiłkowych, cytologiczna, prosektorium.

- przy ul. Hulki Laskowskiego 4: pracownie : EKG, RTG, cytologiczna, badań czynności płuc.

- przy ul. Wyspiańskiego 6, pracownie: EKG, audiometryczna, parazytologiczna, laboratorium analityczne.

W ramach ZOZ- u Żyrardów działa również zlokalizowany przy ul. Limanowskiego 30. Dział Pomocy Doraźnej - Pogotowie Ratunkowe. Obsługuje on około 88tys. osób (dla porównania w Skierniewicach około 84 900 osób, w Sochaczewie około 77 660 osób).

Pogotowie w Żyrardowie dysponuje dwiema karetkami wypadkowymi, jedną „R” całodobową, zatrudnia 19 lekarzy (z dyżurami) oraz 15 pielęgniarek.

W 1997r. Pogotowie Ratunkowe w Żyrardowie udzieliło 14 940 porad ambulatoryjnych, wyjeżdżało do wypadków 780 razy, 7 082 razy wyjeżdżało do zachorowań 11 201 razy wykonało przewozy. Dla porównania ilość wezwań do chorego kształtowała się na poziomie: 6 203 w Skierniewicach, 8 781 w Sochaczewie.

WNIOSKI:

1. Szpital Miejski położony jest centralnie w strukturze miasta jest to zjawisko korzystne tym bardziej, że będzie on pełnił funkcję szpitala powiatowego.

2. Obsługa ludności przez ZOZ w Żyrardowie odbywa się praktycznie przez dwie przychodnie, nie są one położone centralnie w stosunku do obsługiwanego terenu co stwarza uciążliwość. Należałoby dążyć do równomiernego rozmieszczenia na terenie miasta tego rodzaju placówek oraz zwiększyć ich ilość.

3. Wszystkie obiekty służby zdrowia wymagają remontów i polepszenia standardów użytkowych. Także jakość sprzętu medycznego oraz jego zbyt mała ilość w stosunku do ilości wykonywanych analiz wymaga poprawy.

UWAGA: powyższe analizy prowadzone były przed reorganizacją służby zdrowia tj. 1.01.1999r.

10.2. Opieka społeczna

Do jednostek zajmujących się instytucjonalnie opiekę społeczną należą:

- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej - zajmujący się przydziałem rent socjalnych, zasiłków, świadczeń rzeczowych itp. Rocznie MOPS udziela pomocy około 2 500 osobom.

- PCK - Punkt Opieki w Żyrardowie świadczy pomoc ciężko chorym w domu. Rocznie obsługuje ~ 80 osób, zatrudnia 21 siostr PCK i 7 pielęgniarek.

- Dom Pomocy Społeczny im. ks. Jerzego Popiełuszki przy ulicy Sosabowskiego, dla osób w podeszłym wieku. Dom dysponuje miejscem dla 90 osób. Opiekę nad pensjonariuszami sprawuje 1 lekarz, 9 pokojowych oraz 7 osób z opieki specjalistycznej (terapeuta, socjolog, psycholog, fizjoterapeuta, instruktor rekreacji ruchowej).

- Dom Pomocy Społecznej dla przewlekle chorych przy ul. Limanowskiego 32/b dysponuje miejscem dla około 80 pensjonariuszy. Czas oczekiwania na przyjęcie wynosi około 3 miesiące. Z usług w Domu Dziennego Pobytu korzysta 30 osób.

Opiekę nad pensjonariuszami sprawuje łącznie 14 lekarzy i pielęgniarek, 12 pokojowych, 3 osoby zajmujące się opieką specjalistyczną.

- Spółka Pomocy Domowa s. c. U.Z. Kowalscy sprawuje opiekę w domu nad około 60 osobami.

WNIOSKI:

1. Ilość miejsc w domach pomocy społecznej jest zbyt mała w stosunku do potrzeb z uwagi na to, iż obsługują one również osoby mieszkające poza Żyrardowem.

10.3. Oświata i wychowanie

Szkolnictwo podstawowe

Na terenie miasta funkcjonuje sześć szkół podstawowych państwowych oraz dwie szkoły podstawowe społeczne. Obsługują one około 5 170 uczniów a zatrudniają 340 nauczycieli i 108 pracowników niepedagogicznych. Prognozy na rok 2002 przewidują spadek liczby uczniów do 3 400. Obecnie w szkołach jest 116 izb lekcyjnych, na jedną izbę przypada ~ 43,5 ucznia a liczebność klas waha się w granicach 29 ÷ 39 uczniów.

Szkolnictwo ponadpodstawowe

Placówki tego typu przeznaczone są dla mieszkańców miasta i okolicznych gmin są to:

1) Liceum Ogólnokształcące im. St. Żeromskiego (PDM) obsługuje 645 uczniów
2) Zespół Szkół w Żyrardowie ul. Legionów Polskich obsługuje łącznie 790 uczniów w ramach tej szkoły działa: ZSZ ~ 390 uczniów, Liceum Ogólnokształcące ~ 270 uczniów, Liceum Ekonomiczne ~ 130 uczniów.

Baza lokalowa szkoły wykorzystywana jest również przez Prywatny Zespół Szkół Wieczorowych w którym ~ 350 uczniów uczęszcza do: Liceum Ogólnokształcącego, Liceum Ekonomicznego, Liceum Handlowego, Policealnego Ekonomicznego Studium Zawodowego,
3) Zespół Szkół Zawodowych przy ul. Bohaterów Warszawy 4 obsługuje łącznie około 1400 uczniów .W ramach tej szkoły działa: Techników Zawodowe (~ 750 uczniów), Liceum Zawodowe (~ 140 uczniów), Szkoła Zasadnicza (~ 450 uczniów).

Szkoła posiada internat.

4) Zespół Szkół Medycznych przy ul. Waryńskiego obsługuje łącznie ~ 270 uczniów. W ramach tej szkoły działa policealny wydział pielęgniarstwa położniczego i ratowników medycznych ~ 70 uczniów, w ZSM powstało Liceum Ogólnokształcące ~ 160 uczniów, Niepubliczne Liceum Ogólnokształcące - Szkoła Mistrzostwa Sportowego ~ 40 uczniów. Szkoła posiada internat.

5) Społeczne Liceum Ogólnokształcące STO w Żyrardowie - od 1993r. zlokalizowane w Domu Nauczyciela, obsługuje 50 uczniów.

W szkołach ponadpodstawowych zatrudnionych jest ~ 230 nauczycieli i ~ 90 pracowników niepedagogicznych. Szkoły ponadpodstawowe obsługują około 2 500 uczniów.

Szkoły wyższe.

Od 1997r. utworzono w Żyrardowie Wyższą Szkołę Rozwoju Lokalnego kształcą specjalistów na poziomie licencjatu. Szkoła ta obsługuje około 180 studentów a zatrudnia 10 wykładowców

Specjalny Ośrodek Szkolno - Wychowawczy

przy ul. Środkowej im. M. Grzegorzewskiej kształci dzieci i młodzież z terenu miasta i okolic w zakresie szkoły podstawowej i zawodowej. Szkoła posiada internat. Obsługuje 460 uczniów a zatrudnia 63 nauczycieli.

Przedszkola - w mieście funkcjonuje 6 przedszkoli miejskich, w których objęto opieką ~ 600 dzieci. Opiekę w nich sprawuje około 60 nauczycieli i 63 pracowników niepedagogicznych.

Funkcję uzupełniającą w zakresie opieki nad młodzieżą stanowią:

- świetlica Profilaktyczno -Wychowawcza
- Ogrody Jordanowskie (2)
- Środowiskowe Ognisko Wychowawcze TPD
- Dom Dziennego Pobytu dla Dzieci Niepełnosprawnych.

WNIOSKI:

1. Baza istniejącego szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego jest w zasadzie wystarczająca, dyskusyjna może pozostać kwestia rozlokowania obiektów szkolnych - brak tego typu obiektów w części miasta poniżej torów PKP.
2. Zły stan techniczny obiektów wszystkich placówek wymaga nakładów na remonty i modernizacje.
3. Na przestrzeni ostatnich lat zauważalna jest tendencja większego zainteresowania nauką w szkołach ogólnokształcących kosztem nauki w szkołach o profilu zawodowym i zasadniczym.
4. Ze względu na objęcie przez miasto funkcji powiatowej należałoby dążyć do lokalizacji na terenie miasta szkół wyższych specjalistycznych na poziomie licencjatu. Zapotrzebowanie na szkoły wyższe - dzienne w pełni zaspokajają szkoły w Warszawie i Łodzi.

10.4. Kultura

Dla placówek kulturalnych samorządowych należą: Miejski Dom Kultury z Kinem i TV - Żyrardów, Miejska Biblioteka Publiczna.

Miasto posiada gazetę samorządową „Żyrardowski Tydzień”.

Placówki kulturalne poza samorządowe to: Państwowa Szkoła Muzyczna I i II stopnia (w gestii Ministra Kultury i Sztuki), Muzeum Okręgowe (w gestii Urzędu Wojewódzkiego), Młodzieżowy Dom Kultury (w gestii Kuratorium Oświaty), Osiedlowy Dom Kultury (w gestii Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej), Klub Osiedlowy „Koliber” (w gestii Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej).

W mieście istnieją dwa towarzystwa śpiewacze Lira i Echo

Na terenie miasta funkcjonuje gazeta „Życie Żyrardowa” pozasamorządowa.

WNIOSKI:

1. Północna dzielnica mieszkaniowa jest obsługiwana przez Klub Osiedlowy Koliber, osiedle Żeromskiego przez Osiedlowy Dom Kultury, pozostałe dzielnice nie posiadają tzw. dzielnicowych placówek kulturalnych. Pośrednio do placówek kulturalnych można zaliczyć dwa ogrody Jordanowskie, które uzupełniają ofertę kulturalną przede wszystkim dla młodzieży.
2. Ogólnomiejskie placówki kulturalne właściwie zaspokajają obecne zapotrzebowanie, jednak przyjęcie przez miasto funkcji powiatowej wiąże się z koniecznością rozszerzenia oferty kulturalnej i przekwalifikowanie niektórych placówek w placówki powiatowe z poszerzeniem bazy lokalowej.
3. Bazę lokalową poszczególnych placówek należy uznać za szczupłą w stosunku do potrzeb. Oddanie do użytku budynku przy ul. Moniuszki dla MŁDK, przyjęcie przez Szkołę Muzyczną budynku przy ul. Narutowicza oraz remont MDK przy placu Jana Pawła II znacznie poprawiły ogólną sytuację, mimo wszystko znaczne są potrzeby placówek w zakresie wyposażenia w sprzęt.

10.5. Sport, rekreacja i turystyka

Na terenie miasta działają: kolarski Klub Sportowy „Cyklista” prowadzący sekcję kolarstwa torowego, MKS „Żyrardowianka” - prowadzi sekcję piłki nożnej, MMKS „Len” - prowadzi sekcję piłki siatkowej, Szkoła Mistrzostwa Sportowego PZ Kolarskiego, Ośrodek Sportu i Rekreacji, Ognisko Miejskie TKKF „Sokół”, Żyrardowskie Stowarzyszenie Tenisowe, SL „Salos”, Rejonowy Szkolny Związek Sportowy, LOK w zakresie strzelectwa.

Bazy rekreacyjne miasta to hala „Żyrardowianki,” kryty i otwarty basen, siłownia (2), Zalew Żyrardowski. Turystyką w mieście zajmuje się PTTK i trzy prywatne Biura Podróży.

Baza hotelowa w mieście jest bardzo skromna i obejmuje dwa hotele: sportowy OSiR na 31 miejsc noclegowych i robotniczy z 81 miejscami noclegowymi.

Tereny ogólnomiejskie przeznaczone pod sport, rekreację i turystykę to teren „Żyrardowianki” tzw. starego parku ze stadionem sportowym, tor kolarski, teren wokół zbiornika „Zalew Żyrardowski” oraz teren sportowo-rekreacyjny przy ulicy Nietrzebki, tereny przy szkołach, przedszkolach, ogrodach jordanowskich.

WNIOSKI:

1. Brak jest terenów sportowych (całorocznych) w południowej i zachodniej części miasta, szczególnie w kwartałach miasta z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W całym mieście brak jest ścieżek rowerowych. Jako ideę wprowadzenia tego rodzaju rozwiązań należałoby przyjąć łączenie trasami ścieżek terenów sportowych i zielonych miasta.

10.6. Usługi

Wg aktualnych danych na 3428 zarejestrowanych w ewidencji podmiotów gospodarczych 544 zajmuje się handlem detalicznym, 62 gastronomią, 176 usługami transportowymi, 209 usługami budowlanymi a 1093 inną działalnością usługową.

Zmniejszające się zatrudnienie w przemyśle powoduje stały wzrost zainteresowania sferą usług w mieście.

Odbiorcami oferowanych w mieście usług są głównie mieszkańcy Żyrardowa a w niewielkim stopniu mieszkańcy okolicznych gmin, chociaż niektóre rodzaje usług jak np. targowisko miejskie cieszy się dużą popularnością.

WNIOSKI:

1. Stopień zaspokojenia zapotrzebowania na poszczególne rodzaje usług jest w zasadzie wysoki z wyjątkiem usług wymagających znacznych nakładów inwestycyjnych np. usługi hotelowe.
2. W strukturze przestrzennej miasta brak jest wyraźnie wyodrębnionego centrum handlowego ogólnomiejskiego. Jako załączek takiego centrum można uznać ul. Okrzei zakończoną targowiskiem miejskim. Jednocześnie można wyodrębnić jako centrum administracyjno-kulturalne plac Jana Pawła II.
3. W poszczególnych dzielnicach mieszkaniowych brak jest lokalnych centrów handlowych jedynie osiedle Wschód i Teklin oraz osiedle Żeromskiego posiadają takie centra. W większości dzielnic usługi mają charakter rozproszony (pojedyncze punkty usługowe).

11. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY

Wg stanu na dzień 31.XII.1995r. liczba mieszkańców miasta Żyrardowa wynosiła 43.502 osoby; w VI.- 1997r. - 43520 osób w tym:

- kobiety stanowiły ~ 53,2%

- mężczyźni stanowili ~ 46,8%

Przewaga liczby kobiet dotyczy głównie grupy ludności w wieku poprodukcyjnym (stanowią one w tym przedziale - 71,3% populacji)

Na 1km² przypada 3042 mieszkańców .

Ludność w wieku - przedprodukcyjnym stanowi - 25,3% - produkcyjnym stanowi - 60,5% - poprodukcyjnym stanowi - 14,2%

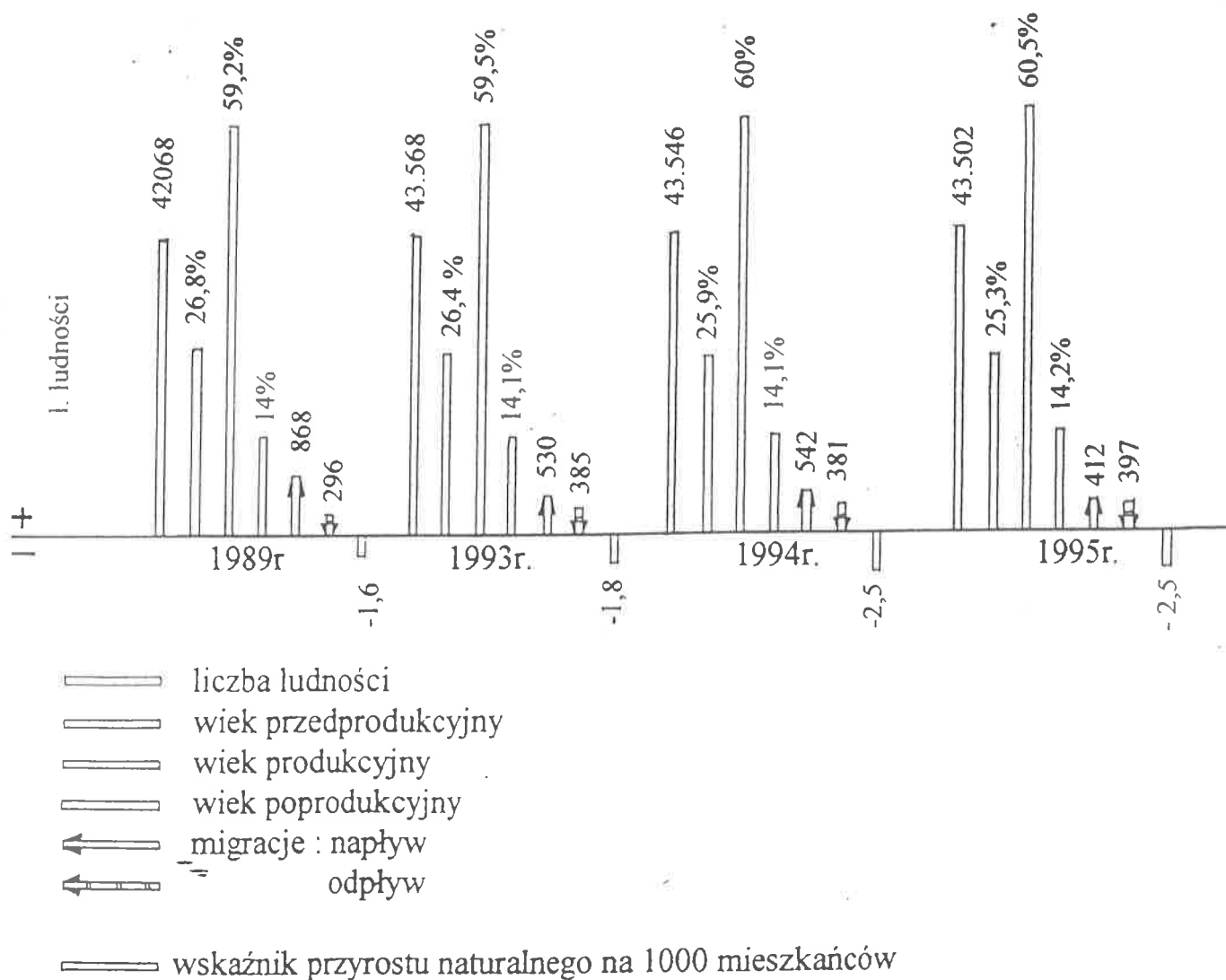
Wg ostatniego spisu powszechnego (1988 r.) w przedziale wiekowym ≥ 15 lat podział z uwagi na wykształcenie kształtuje się następująco:

- wyższe wykształcenie - 6% ludności

- średnie - 31% ludności

- zasadnicze zawodowe - 20% ludności - podstawowe - 38,5% ludności

- pozostali - stan nieustalony



W latach 1994 - 95 wskaźnik przyrostu naturalnego ukształtował się na poziomie - 2,5. W roku 1995 wyraźnie zmalało saldo ruchów migracyjnych i praktycznie wyrównała się liczba osób napływających i odpływających z miasta. Jednocześnie liczba ta uległa zmniejszeniu.

Liczba ludności zawodowo czynnej wynosi ~ 17,780 osób
w tym - 55% zatrudnionych jest w gospodarce narodowej na terenie miasta,
12,4% bezrobotni, 32,6% pracuje w gospodarce narodowej poza miastem, mają status pracodawcy, pracują na własny rachunek.

WNIOSKI:

1. Żyrardów jest jednym z najgęściej zaludnionych miast - na 1km^2 przypada 3042 mieszkańców. Dla porównania: Skierniewice - $1461\text{M}/\text{km}^2$
Grodzisk Maz. - $2274\text{M}/\text{km}^2$, Sochaczew - $1521\text{M}/\text{km}^2$, Łowicz - $1350\text{M}/\text{km}^2$
2. Na przestrzeni ostatnich lat (z uwagi na liczbę absolwentów poszczególnych szkół) należy przypuszczać, że struktura wykształcenia w mieście ulega znacznej poprawie.
3. Ludność m. Żyrardowa charakteryzuje się korzystną strukturą wiekową z punktu widzenia miasta (60,5% ludności w wieku produkcyjnym).
4. Na przestrzeni ostatnich lat w mieście obserwuje się spadek liczby mieszkańców, występuje ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego oraz malejące saldo ruchów migracyjnych..
5. W ciągu ostatnich dwóch lat (95-97) liczba ludności utrzymuje się na tym samym poziomie z praktycznie tymi samymi proporcjami podziału według płci i wieku.
6. Wśród ludności zawodowo czynnej występuje średni wskaźnik bezrobocia. Największy odsetek ludności pracuje w gospodarce narodowej, natomiast niewielki odsetek ma status pracodawcy lub pracuje na własny rachunek.
7. Znaczny odsetek ludności Żyrardowa stanowią rodziny patologiczne i biedne. Jest to problem w skali miasta tym bardziej, że zamieszkują one całe dzielnice (duże skupiska patologii). Należy opracować politykę w zakresie rozwiązania problemów patologicznych związanych z zamieszkiwaniem (zagospodarowanie terenu).
8. Niski przyrost ludności w ciągu ostatnich lat świadczy o małym zapotrzebowaniu na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (rezerwa terenów w celu rozgęszczenia ludności).

12. STRUKTURA RYNKU PRACY

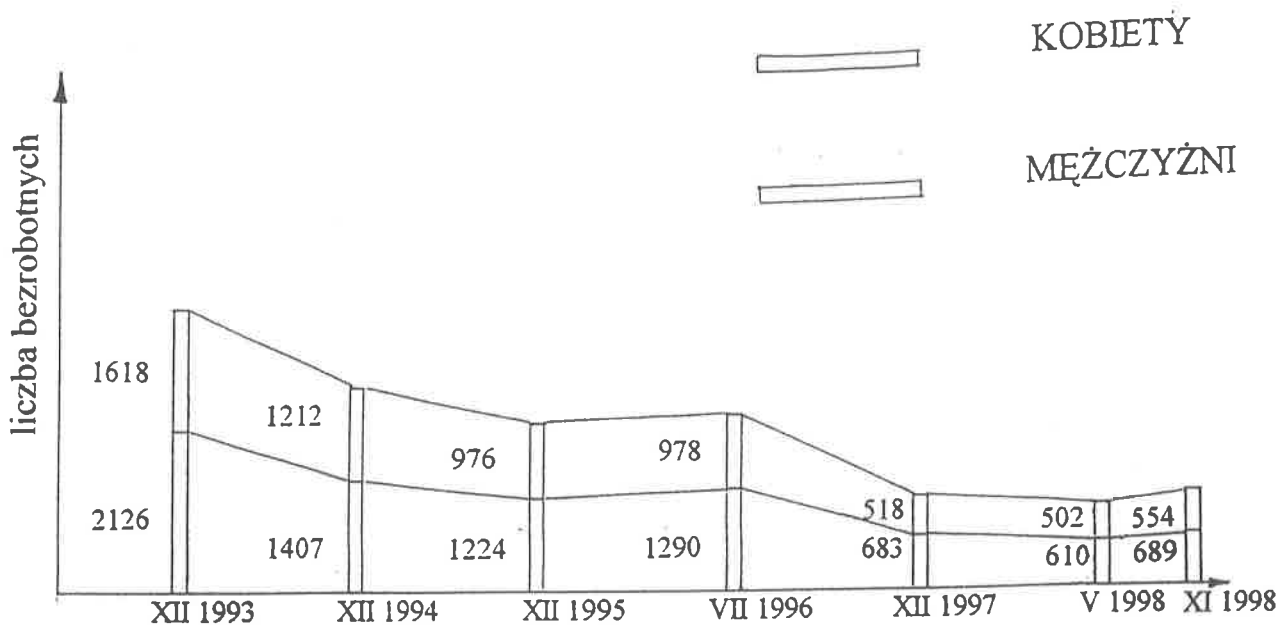
Przy liczbie ludności zawodowo czynnej szacowanej na poziomie

- 17.800 M bezrobotni stanowią - $10 \div 12\%$

-129-

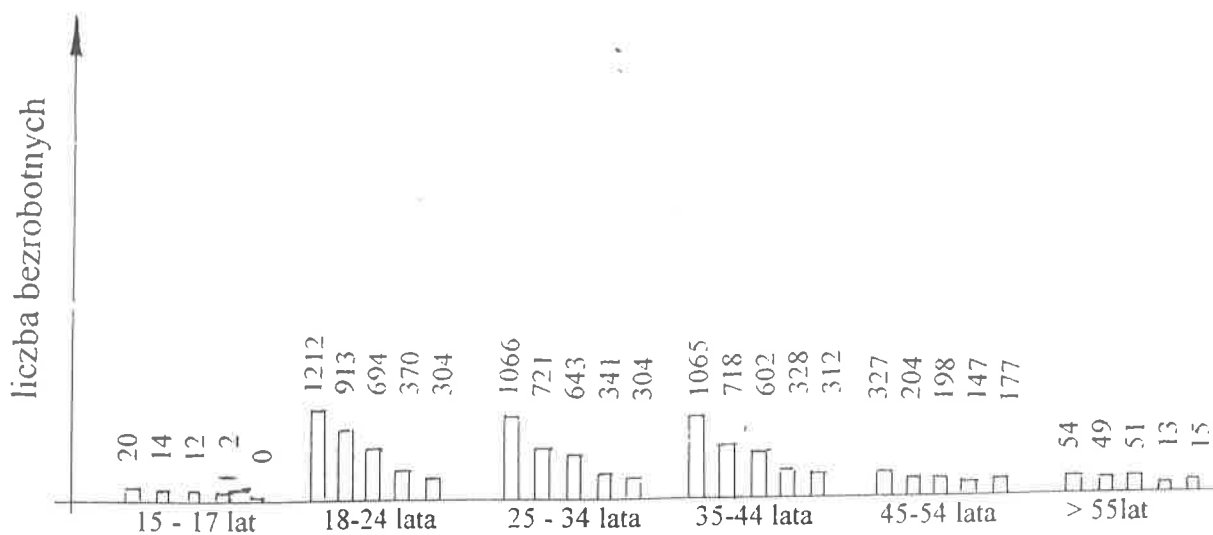
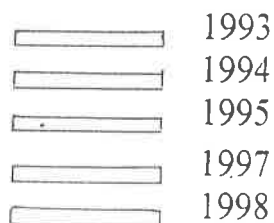
STRUKTURA BEZROBOCIA - wg płci :

/ wyłącznie m. Żyrardowa /



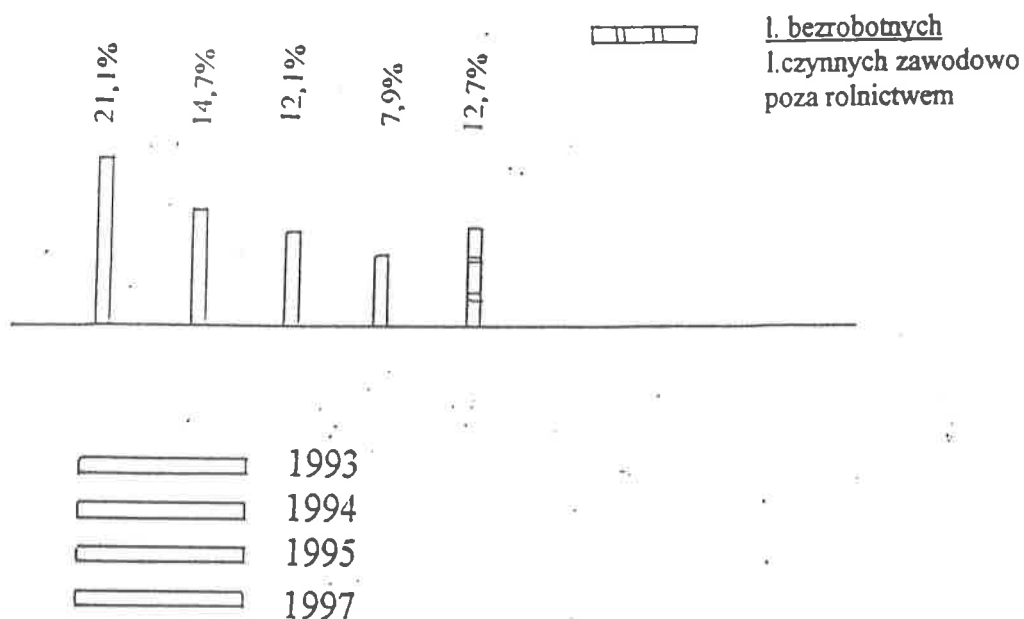
- Wskaźnikowo maleje liczba bezrobotnych na przestrzeni lat.

STRUKTURA BEZROBOCIA WG WIEKU:

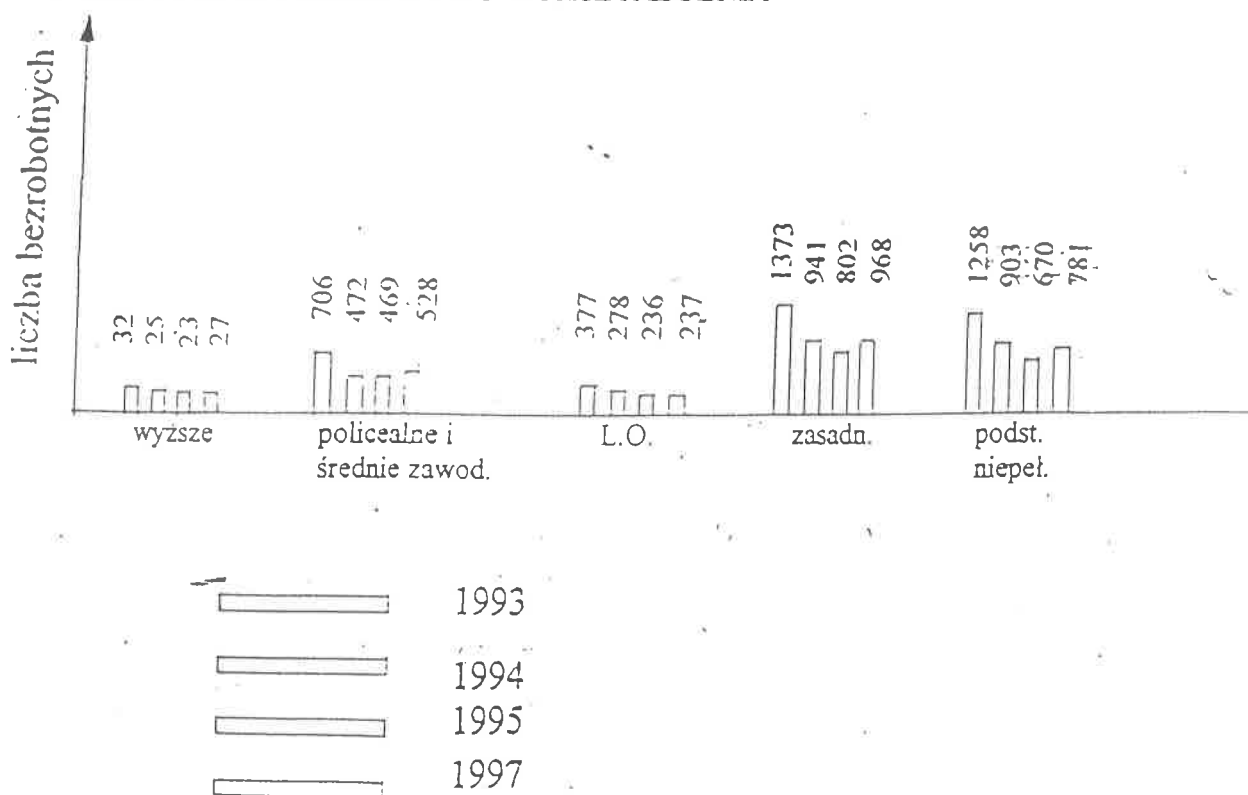


Największe bezrobocie panuje w grupie wiekowej 18 - 44 lata (z tendencją malejącą na przestrzeni lat.).

STOPA BEZROBOCIA



STRUKTURA BEZROBOCIA WG WYKSZTAŁCENIA



Największe bezrobocie występuje w grupie ludzi z zasadniczym i podstawowym wykształceniu. Absolwenci szkół stanowią znaczący procent ogółu bezrobotnych. Liczba bezrobotnych w mieście wynosiła:

31.XII.1996r.	-	2506 osób
31.XII.1997r.	-	1201 osób
31.V. 1998r.	-	1112 osób
31.XI. 1998r.	-	1243 osoby

Na przestrzeni ostatnich lat występuje spadkowa tendencja liczby bezrobotnych zarejestrowanych w RUP;

Okresowy wzrost liczby bezrobotnych występuje w miesiącach V -IX z uwagi na rejestrowanie się w tym okresie absolwentów szkół (wzrost do 50%).

Dla obszaru będącego w zasięgu obsługi RUP w Żyrardowie, liczba bezrobotnych w okolicznych gminach kształtowała się na poziomie.

31.XII.1996r.	-	1430 osób
30. IX.1997r.	-	943 osoby
31. XII.1997r.	-	1002 osoby
31 .V. 1998r.	-	921 osób
30.XI. 1998r.	-	1096 osób

ZASOBY PRACY w 1997 zgłoszono do RUP - 1700 ofert pracy w przeważającej większości są to oferty dla pracowników fizycznych.

RUP organizuje prace interwencyjne, roboty publiczne.

13. POTENCJAŁ GOSPODARCZY MIASTA

13.1. Gospodarka

Na terenie miasta funkcjonuje około 4000 podmiotów gospodarczych. W życiu gospodarczym Żyrardowa znalazło miejsce kilkadziesiąt różnego rodzaju spółek i firm tworzących znaczący rynek pracy. Zjawiska te znajdują odbicie w uzyskaniu przez Żyrardów najniższego wskaźnika wśród miast byłego województwa skierniewickiego. Na dzień 31.12.1995r. w systemie REGON zarejestrowanych było w Żyrardowie 2899 jednostek z czego 70 należało do sektora publicznego, reszta do sektora prywatnego.

Struktura własnościowa tych podmiotów przedstawiła się następująco:

- przedsiębiorstwa państwowe i komunalne	-	9
- spółki prawa handlowego	-	84
- spółki cywilne	-	286
- osoby fizyczne	-	2395

Duże zakłady funkcjonujące na terenie miasta to: (dane z 31.12.1995r.)

- Zakłady Lniarskie „Żyrardów” S.A. - zatrudniające 1276 pracowników,
- Zakłady Technicznych Wytwarzanych Włókien S.A. - zatrudniające 590 pracowników,
- Zakłady Przemysłu Odzieżowego „Poldres” - zatrudniające 342 pracowników,
- Zakłady Przemysłu Odzieżowego „Stella” S.A. - zatrudniające 358 pracowników,
- Żyrardowskie Przedsiębiorstwo Produkcji Garbiarskiej „Progar” - zatrudniające 85 pracowników,
- COBR Przemysłu Lniarskiego - zatrudniający 46 pracowników,
- Żyrardowskie Zakłady Przemysłu Spirytusowego „Polmos” - zatrudniające 345

pracowników,

- „Polfa” - oddział zamiejscowy Polfy z Grodziska Mazowieckiego - zatrudniający 42 pracowników,

W Żyrardowie istnieje 10 podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego; są to zakłady produkcyjne wielkich koncernów zagranicznych dysponujące najnowocześniejszymi technologiami.

Do większych w/ wymienionych zakładów należą:

- Thomson - francuska firma produkująca telewizory i magnetowidy - (zatrudnia około 450 osób)
- Rautaruuki Polska - fiński koncern metalurgiczny (zatrudniający 68 osoby)
- Asva Stal Serwis - fiński koncern branży metalowej (zatrudniający 40 osób)
- Primalco LTD - fińska firma zajmująca się wyrobami spirytusowymi
- STABAR - polsko- niemiecka spółka zajmująca się produkcją konstrukcji metalowych oraz urządzeń do ochrony środowiska - (zatrudniająca 184 osoby)

Zlokalizowano i wybudowano dwie duże stacje paliwowe koncernu ESSO.

W mieście powstaje zakład produkcyjno- usługowy firmy BUMATPOL - który będzie produkował najnowsze rodzaje tynków i materiałów elewacyjnych,

Większe firmy prywatne na terenie miasta to:

- PPUH „Artbud” - firma budowlana zatrudniająca 75 osób,
- PPH „Vipson” s.c. - firma odzieżowa zatrudniająca 48 osób,-
- PPH „Kinga „ - firma odzieżowa zatrudniająca 50 osób,
- EVERYMAN - firma odzieżowa zatrudniająca 42 osoby,
- LEMARKO - firma odzieżowa zatrudniająca 40 osób,
- ARSGRAF - spółka z o.o - firma handlowo-usługowa zatrudniająca 50 osób,
- INSTALEKS - firma handlowo- usługowa zatrudniająca 22 osoby,
- INSBUD - firma handlowo-usługowa zatrudniająca 34 osoby,
- INNBUD - firma budowlana zatrudniająca 100 osób.

W dziedzinie usług z 3428 zarejestrowanych w ewidencji podmiotów gospodarczych:

- 544 - zajmuje się handlem detalicznym
- 62 - gastronomią
- 176 - usługami transportowymi
- 209 - usługami budowlanymi
- 1093-inną działalnością usługową

Wzrostowi zainteresowania inwestorów towarzyszy rozwój instytucji otoczenia rynkowego, w tym sieci placówek bankowych:

PBG S.A., Kredyt banku PBI.S.A, PKO BP , PBK S.A. BGŻ S.A.

oraz Banków Spółdzielczych ze Skierniewic i Wiskitek.

Kierunkiem dynamiki rozwojowej miasta jest funkcjonowanie na jego terenie ponad 300 firm budowlanych oraz ponad 200 firm transportowych.

Wg opinii specjalistów z Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową - Żyrardów jako jedno z nielicznych miast centralnej Polski posiada korzystną infrastrukturę techniczną, drogową trasą tranzytową TIR Nr 2 - droga krajowa 717, droga szybkiego ruchu Nr 2 Warszawa-Katowice, planowana autostrada A-2 Wschód-Zachód, linia kolejowa Warszawa -Koluszki, CMK) i znalazł się na liście miast o dużej atrakcyjności inwestycyjnej.

Dodatkowymi walorami są zasoby wykwalifikowanej siły roboczej.

ZATRUDNIENIE W GOSPODARCE NARODOWEJ

(bez indywidualnego rolnictwa) - wg danych WUS na dzień 31.12.1994r.

rolnictwo	4	2	2
działalność produkcyjna	3.819	3.106	713
budownictwo	425	9	416
handel i naprawy	468	27	441
transport, składowanie, łączność	501	501	-
pośrednictwo finansowe	480	443	37
obsługa nieruchomości	441	344	97
administracja publiczna	354	346	8
edukacja	833	809	24
ochrona zdrowia	1524	1521	3
pozostałe	445	276	169
	ogółem	sektor publ .	sektor prywatny
	9683	7766	1917

13.2. Finanse miasta

Dochody miasta w latach 90-tych charakteryzuje wiele zmian zarówno w zakresie ich pozyskiwania jak i sposobu naliczania.

Mimo stałego wzrostu dochodów własnych są one na poziomie stawiającym miasto w gronie gmin - odbiorców subwencji ogólnej z budżetu centralnego.

Do podstawowych źródeł dochodów własnych należą:

- podatek od nieruchomości,
- udział w podatku dochodowym od osób fizycznych,
- udział w podatku dochodowym od osób prawnych,
- opłata skarbową,
- opłata targowa.

Rok 1996 zamykał się kwotą 27.825.565 zł , rok 1997 kwotą 34.152.526 zł, natomiast rok 1998 - 38.702.338 zł.

DOCHODY I PRZYCHODY	1995	1996	1997	1998
gospodarka komunalna	6,70%	2,59%	4,32%	0,41%
gospodarka mieszkaniowa i niematerialne usługi komunalne		4,95%	8,40%	6,10%
- oświata i wychowanie	-	5,46 %	2,17%	1,37%

opieka społeczna	-	10,52%	10,18%	0,11%
dochody od osób fizycznych, prywatnych i innych jednostek	59,10%	38,75%	41,30%	46,01%
administracja samorządowa	0,20%	1,02%	1,90%	0,44%
finanse	-	0,09%	0,90%	0,41%
różne rozliczenia	-	28,48%	28,05%	29,38%
zadania zlecone	18,30%			6,59%
inne cele	-		1,04%	2,45%
kredyt	3,60%	6,20%	1,50%	6,72%
kultura fizyczna i sport	-	-	0,02%	-
różna działalność	-	0,01%	0,01%	-
urzędy naczelných organów władzy	-	0,14%	0,23%	-
kultura i sztuka	-	0,03%	-	-
inne przychody	-	1,76	-	-
subwencja ogólna	10,20%	-	-	-
nadwyżka budżetowa	1,90%	-	-	-
kultura i sztuka		0,03	-	-
inne przychody	-	1,76	-	-

Struktura wydatków i rozchodów

1996- kwota 27.403.739zł.

1997 - kwota 33.338.124zł

1998 - kwota 38.702.338zł

WYDATKI I ROZCHODY	1995	1996	1997	1998
gospodarka komunalna	26%	16,21%	18,03%	11,73%
gospodarka mieszkaniowa i niematerialne usługi komunalne	8%	3,70%	9,61%	5,04%
oświata i wychowanie	12%	43,67%	35,80%	47,51%
kultura i sztuka	7%	3,12%	2,98%	3,50%
Ochrona zdrowia	0,20%	0,24%	0,39%	0,37%
opieka społeczna	7%	15,47%	15,43%	4,47%
kultura fizyczna i sport	3%	2,12%	1,69%	1,91%
turystyka i wypoczynek	-	0,01%	0,01%	0,02%
różna działalność	-	0,63%	0,65%	1,01%
administracja rządowa i samorządowa	15%	10,23%	9,68%	12,26%
bezpieczeństwo publiczne	2%	1,34%	1,27%	1,53%
finanse	-	1,28%	-	0,12%
różne rozliczenia	0,04%	-	0,03%	0,13%
zadania zlecone	19%	-	-	6,60%
spłata kredytów	1%	1,82%	4,20%	3,81%
urzędy naczelných organów kontroli i sądownictwa	-	0,15%	0,24%	-
przemysł	0,01%	0,01%	-	-

WNIOSKI:

1. Niektóre zakłady ze względu na niekorzystną sytuację finansową wymagają restrukturyzacji i przekształceń (Zakłady Lniarskie oraz Tkaniny Techniczne).
2. Jako korzystny czynnik należy uznać znaczny potencjał siły roboczej.
3. Na atrakcyjność inwestycyjną m. Żyrardowa składa się korzystne położenie miasta, połączenia drogowe oraz istniejąca infrastruktura techniczna.
4. Niekorzystnym zjawiskiem jest brak dużych kompleksów terenów pod inwestycje. Istnieją rozproszone obszary przeznaczone na ten cel o stosunkowo niewielkiej powierzchni, natomiast większe obszary posiadają niekorzystną strukturę własności - prywatne.
5. Budżet miasta (z uwagi na jego szczupłość) - zdecydowana część przeznaczona jest na zaspokojenie bieżących potrzeb.

14. GŁÓWNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA

W najbardziej ogólnym ujęciu problemy związane z rozwojem miasta są wynikiem konfliktu pomiędzy potrzebami a możliwościami ich zaspokojenia. Konflikt przestrzenny pojawia się wszędzie tam gdzie istniejące warunki, nie pozwalają lub utrudniają zaspokojenie różnego rodzaju potrzeb i oczekiwań związanych, z rozwojem gospodarczym i społecznym mieszkańców miasta oraz tam gdzie występują bariery rozwoju spowodowane czynnikami zewnętrznymi.

14.1. Uwarunkowania wynikające z polityki państwa na obszarze województwa

Podstawowym aspektem polityki państwa na obszarze województwa jest:

- wspieranie procesów restrukturyzacji (tworzenie nowych miejsc pracy, popieranie różnorodnych działalności gospodarczych),
- perspektywiczne umocnienie krajowej roli obszaru w sąsiedztwie Żyrardowa (autostrada A2, most w Wyszogrodzie, rozbudowa CMK, budowa linii krajowej TGV),
- ochrona obszarów o wysokich walorach środowiska kulturowego (Osada Fabryczna),
- ochrona kompleksu leśnego o znaczeniu krajowym (Bolimowski Park Krajobrazowy).

14.2. Uwarunkowania wynikające z położenia miasta

- położenie miasta pomiędzy dużymi ośrodkami Warszawą i Łodzią, na peryferiach, Województwa Mazowieckiego daje możliwość utworzenia silnego ośrodka,
- położenie przy ważnych trasach komunikacyjnych jako czynnik sprzyjający pozyskiwaniu inwestorów.

14.3. Uwarunkowania wynikające z cech środowiska przyrodniczego

- ochrona Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną,
- ochrona obszarów chronionych poza granicami miasta (wydmy i lasy Międzyborowskie, Radziejowski obszar chronionego krajobrazu),
- ochrona istniejących lasów i terenów zielonych w granicach administracyjnych miasta,
- wykorzystanie wód geotermalnych na cele gospodarki,
- ochrona istniejących ujęć głębinowych oraz obszaru zalegania wód podziemnych na potrzeby komunalne miasta,
- ochrona istniejących rzek Pisi i Wierzbianki oraz zbiorników wodnych.

14.4. Uwarunkowania wynikające z cech środowiska kulturowego

ochrona konserwatorska obszarów o szczególnych walorach kulturowych (strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”, obiekty wpisane do rejestru zabytków),

- brak środków publicznych na ochronę zespołów i obiektów zabytkowych,
- brak polityki w zakresie przekształceń funkcjonalnych obiektów zabytkowych (zaniedbania w zakresie remontów i modernizacji istniejących zasobów).

14.5. Uwarunkowania wynikające z potrzeb usprawnienia systemu komunikacji

konieczność budowy obwodnicy północ-południe po zachodniej stronie miasta wyprowadzającej ruch tranzytowy z miasta i obszarów sąsiednich oraz połączenie z węzłem autostrady A2. Obszar po zachodniej, stronie miasta stanowi otulinę Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,

- nie dofinansowanie w sferze komunikacji (utwardzenie dróg, przebudowa skrzyżowań o złej geometrii, wykonanie ścieżek rowerowych),
- konieczność usprawnienia węzła komunikacyjnego w rejonie stacji PKP (dworzec PPKS, MZK, stacja benzynowa), przy braku zainteresowania PKS nową lokalizacją dworca.

14.6. Uwarunkowania wynikające z potrzeb zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną

- ogólne niedoinwestowanie w sferze infrastruktury technicznej (w zakresie sieci i urządzeń gospodarki wodno-ściekowej, elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa i ciepłownictwa) przy istniejących możliwościach technicznych rozwoju oraz posiadanych rezerwach w zakresie poszczególnych mediów,
- konieczność modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej głównie w obrębie zabudowy mieszkaniowej w centrum i na obrzeżach miasta,
- konieczność budowy oczyszczalni wód deszczowych oraz korekty tras rowów odwadniających,
- dążenie do wykorzystywania w maksymalnym stopniu przy stosowanych rozwiązaniach technicznych źródeł proekologicznych (gaz, energia elektryczna, wody geotermalne),
- konieczność modernizacji istniejącego wysypiska śmieci w Słabomierzu.

14.7. Uwarunkowania wynikające z ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej

- występowanie rezerw terenów (tereny nie zainwestowane) w południowo-wschodniej części miasta (korzystne dla rozwoju działalności gospodarczej), oraz w północno - wschodniej części miasta (korzystne dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej),
 - możliwość zwiększenia efektywności wykorzystania terenów środowiska,
 - konieczność modernizacji w obrębie terenów środowiska (zarówno modernizacja obiektów jak i dostosowanie terenów do istniejących funkcji - brak parkingów),
 - brak wyodrębnionego centrum w strukturze przestrzennej miasta oraz brak wykształconych centrów usługowych w poszczególnych dzielnicach,
 - wyraźny związek funkcjonalno-przestrzenny terenów z sąsiednimi gmin (Jaktorów, Radziejowice, Wiskitki) z miastem Żyrardowem,
- mały udział własności komunalnej w strukturze własności gruntów, utrudniający realizację przedsięwzięć publicznych.

14.8. Uwarunkowania społeczne oraz wynikające z potrzeb i aspiracji mieszkańców

- wysoki stopień bezrobocia i zagrożenia w jego powiększaniu wskutek likwidacji największych zakładów produkcyjnych na terenie miasta. Jednocześnie duży udział ludności w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym dyktujący potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy,

- modernizacja i stworzenie warunków dla rozwoju służby zdrowia (na miarę jednostki ponadlokalnej) z uwzględnieniem opieki podstawowej - przychodnie, domy pomocy społecznej specjalistycznej,
- stworzenie warunków dla rozwoju szkolnictwa średniego i wyższego wraz z zapleczem sportowym,
- udostępnienie terenów dla prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej oraz zabudowy jednorodzinnej,
- tworzenie bazy sportowo - rekreacyjnej dla miasta (tereny wokół zalewu, kryta pływalnia).

14.9. Uwarunkowania wynikające ze stanu gospodarki

- konieczność restrukturyzacji zakładów o słabej kondycji ekonomicznej,
- potrzeba wprowadzenia nowych inwestorów zewnętrznych oraz rozwój działalności gospodarczej w zakresie wewnętrznego sektora prywatnego,
- niskie środki finansowe samorządu lokalnego, uniemożliwiające rozpoczęcie działalności inwestycyjnej (niskie dotacje przy wysokich kosztach inwestycji),
- trudności z uruchomieniem pod zabudowę nowych terenów z uwagi na brak nakładów na uzbrojenie terenu oraz na wykup działek od prywatnych właścicieli.

III. CELE ROZWOJU MIASTA

Jako główne cele rozwoju miasta Żyrardowa uznano osiągnięcie harmonijnego, wszechstronnego i trwałego rozwoju, zapewniającego zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców oraz warunków umożliwiających wzrost poziomu jakości życia, a także zaspokojenie potrzeb następnych pokoleń.

Cele ekonomiczne obejmują:

- rozwój lokalnego rynku pracy poprzez rozwój nowych, małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych oraz poprzez umieszczanie w mieście inwestorów zewnętrznych,
- restrukturyzację istniejącego przemysłu,
- rozwój usług o znaczeniu powiatowym (regionalnym).

Cele społeczne obejmują zapewnienie:

- dogodnych warunków zamieszkania,
- wyposażenia w usługi zaspokajające potrzeby lokalne,
- sprawnej obsługi komunikacyjnej,
- wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Cele przyrodnicze obejmują:

- zahamowanie procesów degradacji środowiska,
- zachowanie istniejących wartości środowiska (przede wszystkim kompleksów leśnych występujących poza granicami administracyjnymi miasta),
- ochronę zasobów wód podziemnych będących podstawą rozwoju.

Cele kulturowe obejmują:

- zachowanie tożsamości kulturowej obszaru (Osada Fabryczna),
- rozszerzenie zakresu prawnej ochrony obiektów i zespołów zabudowy.

Cele przestrzenne obejmują:

- uporządkowanie struktury miasta,
- racjonalne wykorzystanie terenów miejskich i intensyfikacja ich zagospodarowania,
- likwidacja najbardziej odczuwalnych zaniedbań i nieprawidłowości dotychczasowego zagospodarowania terenu.

IV. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

1. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA ŻYRARDOWA

Miasto Żyrardów leży pomiędzy dwoma wielkimi aglomeracjami Warszawą i Łodzią. Połączone jest z tymi ośrodkami linią kolejową oraz drogami kołowymi.

KOMUNIKACJA KOLEJOWA

W rozwoju linii kolejowej planowana jest budowa drugiej nitki torów. Inwestycja ta nie wymaga dodatkowej rezerwy terenu.

Ustala się strefę uciążliwości od terenów PKP na 50m po obu stronach. W strefie tej dopuszcza się lokalizację wszystkich inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń akustycznych chroniących przed hałasem w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

KOMUNIKACJA KOŁOWA

W celu rozładowania wielofunkcyjnego węzła komunikacyjnego w rejonie dworca PKP (dodatkowo istniejący dworzec PKS, przystanek komunikacji miejskiej), „Studium” proponuje nową lokalizację dworca PKS po drugiej stronie torów PKP. Jest to teren najlepiej skomunikowany, posiadający połączenie z dworcem PKP poprzez kładkę nad torami kolejowymi.

ZEWNĘTRZNY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

W zakresie rozwoju komunikacji kołowej projektuje się oparcie układu komunikacyjnego na układzie dróg podstawowych i obsługujących.

Zewnętrzny układ dróg ponadlokalnych stanowią istniejące drogi

- krajowa nr 717 Sochaczew- Grójec,
- wojewódzka Skierniewice - Warszawa, należąca do kategorii ulic głównych obszarowych oraz projektowana tzw. „zachodnia obwodnica” przenosząca ruch tranzytowy i będąca zjazdem z autostrady A2.

Obwodnica ta o kategorii drogi głównej przyspieszonej (GP) projektowana jest na terenie gminy Wiskitki, na terenach lasów państwowych oraz na fragmencie gminy Radziejowice. Teren ten znajduje się w Bolimowsko - Radziejowickim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Proponowana minimalna szerokość drogi głównej przyspieszonej (GP) - „zachodniej obwodnicy” w liniach rozgraniczających wynosi 40m, a prędkość projektowa 70km/h. Bardziej obciążone ruchem przecięcia, połączenia i rozwidlenia mogą być rozwiązane jako węzły dwupoziomowe. Zalecany odstęp węzłów i skrzyżowań wynosi 600-1200m. Zatrzymywanie i postój możliwy jest tylko w wyznaczonych miejscach lub na wyznaczonych pasach postojowych.

Na fragmencie projektowanej obwodnicy (GP) obsługującej miasto Żyrardów przewiduje się 5 węzłów komunikacyjnych. Jeden jako dwupoziomowy z istniejącą linią kolejową oraz 4 skrzyżowania jednopoziomowe dla ruchu kołowego: skrzyżowanie z projektowaną ulicą będącą przedłużeniem ul. Skrowaczewskiego, z projektowanym przedłużeniem ul. Konarskiego, z istniejącą ul. Reymonta oraz połączenie obwodnicy z ul. Mickiewicza poza granicami miasta. Rozwiązanie wszystkich skrzyżowań i węzłów projektowanej obwodnicy z ulicami wyprowadzającymi ruch z miasta nastąpi na etapie projektów technicznych. „Studium” wyznacza maksymalną strefę ochronną od obwodnicy na 50m po obu jej stronach. W strefie tej należy zastosować takie rozwiązania techniczne np. ekrany, odpowiednią zielen izolacyjną, aby uciążliwość zamknęła się w strefie 50m od drogi. Dopuszcza się zwiększenie strefy na fragmentach skrzyżowań i węzłów. Pod drogą należy także wykonać przejścia dla zwierzyny.

W E W N Ę T R Z N Y U K Ł A D K O M U N I K A C Y J N Y

UKŁAD KOMUNIKACYJNY PODSTAWOWY

Układ komunikacyjny podstawowy miasta Żyrardowa stanowią ulice główne o symbolu (G) oraz ulice zbiorcze o symbolu (Z)

Ulice główne

Do ulic głównych (G) pełniących funkcję powiązań różnych rejonów miasta zaliczamy:

- 1) ulicę 1Maja - Mickiewicza
- 2) ulicę Reymonta - Jaktorowską
- 3) projektowaną ulicę stanowiącą wewnętrzną obwodnicę miasta biegnącą po śladzie ul. Roszarniczej, następnie po południowej granicy miasta do ul. Chmielnej, fragmentem ul. Jaktorowskiej, następnie przechodzącą przez tory kolejowe (węzeł dwupoziomowy) do ul. Pustynnej w północnej części miasta, dalej biegnącą fragmentem ul. Nietrzebki i Łakowej do ul. Skrowaczewskiego i przebiecie tej ulicy do zachodniej części miasta (przy stacji uzdatniania wody) do ulicy Wypoczynkowej. Zaprojektowano przebiecie ul. Wypoczynkowej do ul. Reymonta poprzez węzeł jednopoziomowy (strzeżony) z torami PKP. Węzeł ten będzie stanowił rezerwowe przejście przez tory. Przewiduje się trzy przejścia przez tory PKP:

- w śladzie ul. Wypoczynkowej
- w ulicy 1 Maja (tunel)
- w śladzie projektowanej obwodnicy wewnętrznej miasta

Dodatkowe przejście przez tory PKP dla ruchu lokalnego występuje w śladzie ul. Świętego Jana. Po wybudowaniu wcześniej wymienionych podstawowych przejść przez tory PKP proponuje się pozostawienie przejścia w śladzie ul. Św. Jana tylko dla ruchu pieszego i rowerowego. Ruch pieszy obsługiwany jest także przez przejście tzw. kładką kolejową przy dworcu PKP.

Ulica projektowana jako tzw. obwodnica wewnętrzna (G) będzie obsługiwała tylko ruch wewnętrzny. Ruch tranzytowy przenoszony będzie przez obwodnicę zachodnią (GP).

W celu płynnego połączenia projektowanej obwodnicy we wschodniej części miasta proponuje się przejście tej ulicy po terenie gminy Jaktorów. Do czasu jej realizacji rolę obwodnicy na tym terenie będzie pełniła ul. Roszarnicza i ul. Chmielna. Projektowaną obwodnicę w północnej części miasta do ul. 1 Maja proponuje się przeprowadzić w śladzie istniejącej ul. Łąkowej (na jej fragmencie) oraz w części istniejącej ul. Skrowaczewskiego na odcinku stanowiącym połączenie z ul. 1 Maja. W celu prawidłowego rozwiązania podłączenia części ul. Skrowaczewskiego do projektowanej obwodnicy wewnętrznej, należy zmienić przebieg tej ulicy na odcinku włączenia.

Ulice główne (G) na fragmentach przebiegają w śladach istniejących ulic. Fragmenty te wymagają modernizacji (np. poszerzenia), doprowadzenia ulic na całym przebiegu do projektowanych parametrów. Dla ulic głównych określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 25m. Zalecany odstęp skrzyżowań 400 - 600m, prędkość projektowa 60km/h, liczba wjazdów bramowych ograniczona (dopuszcza się pozostawienie wjazdów bramowych istniejących). Zalecane parkowanie na pasach postojowych z wykorzystaniem pasów manewrowych. Na ulicach klasy G projektuje się jezdnie jedno - dwukierunkowe, zależnie od wielkości prognozowanego ruchu i możliwości terenowych. Szerokość jezdni określa się jako sumę szerokości pasów ruchu i pasów manewrowych. Szerokość pasa ruchu wynosi 3,5m. Stosowanie pasa manewrowego szerokości 3,0m zalecane jest na wszystkich odcinkach gdzie projektuje się pas postojowy obok jezdni. Na przejściach dla pieszych przez jezdnię klasy (G) o szerokości 12m i większej należy projektować azyle dla pieszych tj. wyspy w krawężnikach o szerokości 2,5m (przy modernizacji dopuszczalna szerokość 2,0m). Przy modernizacji ulic klasy (G) oraz w trudnych warunkach, szerokość pasa ruchu może być zmniejszona do 3,25m na jezdniach dwukierunkowych lub 3,0m na jednokierunkowych, a szerokość pasa manewrowego do 2,5m.

„Studium” wyznacza strefę ochronną od ulic głównych (G) na 25m po obu stronach drogi. W strefie tej należy w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi stosować

odpowiednie rozwiązania techniczne chroniące przed hałasem.

Ulice zbiorcze

Do ulic zbiorczych (Z) obsługujących zespoły osiedli, dzielnic zaliczamy:

- 1) fragment ul. Limanowskiego po zachodniej stronie miasta, ul. Konarskiego z przebiegiem do ul. Wypoczynkowej i obwodnicy zachodniej miasta (GP),
- 2) ulicę Mireckiego, od ul. 1 Maja do projektowanej obwodnicy wewnętrznej (G),
- 3) przedłużenie ul. Wiejskiej, od ul. 1 Maja przez ul. Jedności Robotniczej do projektowanej obwodnicy wewnętrznej i dalej na teren gminy Jaktorów,
- 4) istniejącą ul. Bema wychodzącą na teren gminy Radziejowice,
- 5) istniejącą ul. Chmielną łączącą ul. Jaktorowską z projektowaną obwodnicą wewnętrzną i wychodzącą na teren gminy Jaktorów,
- 6) istniejącą ul. Lelewela i jej przedłużenie na teren gminy Jaktorów.

Ulice zbiorcze (Z) na fragmentach przebiegają w śladach istniejących ulic. Fragmenty te wymagają modernizacji (np. poszerzenia) i doprowadzenia ulic na całym przebiegu do projektowanych parametrów. Dla ulic zbiorczych określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 20m. Zalecany odstęp skrzyżowań 150-300m, prędkość projektowa 50 km/h, pożądane ograniczenie liczby wjazdów bramowych. Na ulicach klasy (Z) projektuje się jezdnie dwukierunkowe w przypadkach uzasadnionych względami przestrzennymi dopuszcza się również stosowanie jezdni jednokierunkowych. Szerokość dwukierunkowej jezdni ulicy klasy (Z) wynosi 7,0m lub 13,0m. a o symbolu jezdni jednokierunkowej 7,0m.

Przy jezdni o szerokości 7,0m należy projektować pasy postojowe na wszystkich odcinkach, gdzie występują potrzeby parkingowe (dla jezdni o szerokości 13m jest to zalecane).

Przy modernizacji ulic klasy (Z) dopuszcza się stosowanie zmniejszonej do 6,0m szerokości jezdni jednokierunkowej. Dopuszcza się również stosowanie jezdni dwukierunkowej o szerokości 9,0m-12,0m umożliwiającej parkowanie na jezdni (jednostronne przy szerokości zalecanej 9,0m-10,0m, obustronne przy szerokości zalecanej 11,0m -12,0m).

UKŁAD KOMUNIKACYJNY OBSŁUGUJĄCY

Układ obsługujący stanowią ulice lokalne - (L) i ulice dojazdowe.

Ulice lokalne obsługują obszar na którym się znajdują oraz w pełnym zakresie obsługują bezpośrednie otoczenie. Ulice dojazdowe natomiast obsługują wyłącznie obiekty znajdujące się przy tych ulicach.

Do ulic lokalnych (L) obsługujących osiedla (dzielnice) zaliczamy:

- 1) ul. Mokra i wyjście tej ulicy na teren gminy Wiskitki,
- 2) ul. Żeromskiego,

- 3) ul. Sikorskiego,
- 4) ul. Radziwiłłowską, POW, Bohaterów Warszawy, Aleją Wyzwolenia, wejście na teren gminy Jaktorów,
- 5) ul. Środkową, Filipa de Girarda,
- 6) Aleję Partyzantów,
- 7) ul. Limanowskiego po wschodniej stronie miasta,
- 8) ul. Jodłowskiego i przebiecie do wewnętrznej obwodnicy miasta,
- 9) ul. Skrowaczewskiego,
- 10) ul. Opolską i przedłużenie do ul. Ziołowej, ul. Ziołową w południowo -zachodniej części miasta,
- 11) ul. Kasprowicza.

Minimalną szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających określa się na 15m, szerokość jezdni min.6m przy ulicy dwukierunkowej, oraz min. 5,0m przy ul. jednokierunkowej.

Ulice dojazdowe obsługujące zespoły obiektów, budynków występują w poszczególnych kwartałach urbanistycznych. Minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających określa się na 10m, szerokość jezdni min. 5,0m. Dopuszcza się stosowanie jezdni o szerokości 4,5m przy ulicach jednokierunkowych na odcinkach do 100m z pełną widocznością, z zastosowaniem mijanek zapewniających możliwość wykonywania manewru wymijania. Trasy linii zbiorowej obsługi ludności (komunikacja miejska) powinny przebiegać ulicami głównymi (G), zbiorczymi (Z), lokalnymi (L) z pominięciem ulic dojazdowych.

SKRZYŻOWANIA

Połączenia ulic głównych, zbiorczych i lokalnych w celu uzyskania prawidłowego funkcjonowania wymagają odpowiednich rozwiązań technicznych. Do głównych skrzyżowań wymagających opracowań technicznych należą:

- 1) skrzyżowanie ul. Skrowaczewskiego i Łąkowej,
- 2) skrzyżowanie ul. Skrowaczewskiego i 1 Maja,
- 3) skrzyżowanie ul. Skrowaczewskiego, Izzy Zielińskiej, Kapitana Pałaca,
- 4) skrzyżowanie ul. Wiejskiej z 1 Maja,
- 5) skrzyżowanie ul. 1 Maja z ul. Limanowskiego,
- 6) skrzyżowanie ul. 1 Maja z Mireckiego,
- 7) skrzyżowanie ul. Mireckiego z Al. Partyzantów, Kościelną,
- 8) skrzyżowanie ul. Jodłowskiego - Mireckiego,
- 9) skrzyżowanie ul. Jodłowskiego - zły profil skrzyżowania,
- 10) skrzyżowanie ul. Al. Wyzwolenia z POW,
- 11) skrzyżowanie ul. Al. Wyzwolenia z ul. Okulickiego,
- 12) skrzyżowanie ul. Al. Wyzwolenia z projektowaną obwodnicą wewnętrzną,
- 13) skrzyżowanie ul. Żeromskiego z Limanowskiego,

- 14) skrzyżowanie ul. Konarskiego, Limanowskiego, Sikorskiego,
- 15) skrzyżowanie ul. Wyspiańskiego, Radziwiłłowskiej, Św. Jan (przejazd pod torami),
- 16) skrzyżowanie ul. Reymonta, Jaktorowskiej, Mickiewicza,
- 17) rozwidlenie ul. Mickiewicza do Korytowa i Mszczonowa,
- 18) skrzyżowanie ul. Ziółowej z ul. Mickiewicza.

MIEJSCA POSTOJOWE

Przy jezdniach ul. klasy G;Z;L i D we wszystkich miejscach gdzie otaczające zagospodarowanie wywołuje potrzeby parkingowe należy stosować pasy postojowe (zatoki).

Szerokość pasów postojowych dla samochodów osobowych wynoszą:

- 2,5m dla parkowania równoległego
- 4,5m dla parkowania prostopadłego
- 4,5m dla parkowania ukośnego (pod kątem 60°)
- 4,2m dla parkowania ukośnego (pod kątem 45°)

Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i autobusów projektuje się na wydzielonych placach, wyjątkowo przy jezdni jako pasy postojowe równoległe szerokości 3,0m.

Na ulicach klasy G, należy projektować pasy postojowe do parkowania ukośnego, a w przypadku ograniczonych możliwości terenowych dopuszcza się projektowanie pasów do parkowania równoległego.

Na ulicach klasy Z, można stosować pasy postojowe do parkowania prostopadłego, ukośnego lub równoległego.

Na ulicach klasy L i D zaleca się projektowanie pasów postojowych do parkowania prostopadłego lub w przypadku terenów budownictwa jednorodzinnego - równoległego.

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych mogą być również sytuowane na wydzielonych placach (parkingach). Wymiary miejsca postojowego wynoszą 4,5 x 2,3m (wyjątkowo 4,2 x 2,1m). Miejsca dla osób niepełnosprawnych mają wymiary 4,5 x 3,6m.

Szerokość drogi manewrowej zależy od układu miejsc postojowych i wynosi:

- dla miejsc prostopadłych - 5,0m
- dla miejsc równoległych - 3,0m
- dla miejsc ukośnych - 4,0m (dla kąta 60°)
- 3,5m (dla kąta 45°)

Odległość najbliższych miejsc postojowych od ścian okiennych budynków nie powinna być mniejsza niż 15,0m (8,0m w zabudowie istniejącej).

Zaleca się także sytuowanie parkingów, aby długość drogi dojazdu nie przekraczała w osiedlach 50,0m, w śródmieściu 100,0m. W osiedlach mieszkaniowych nie zaleca się projektowania parkingów większych niż 100 miejsc postojowych (ze względów

ekologicznych). Zaleca się stosowanie na parkingach zieleni towarzyszącej. Projektowanie miejsc postojowych na chodnikach jest dopuszczalne jedynie w przypadku modernizacji ulicy, pod warunkiem, że pozostała część chodnika ma szerokość wystarczającą dla ruchu pieszego.

W terenie obejmującym „Centrum” miasta Żyrardowa ustala się dla nowo projektowanych obiektów usługowych konieczność realizacji miejsc postojowych. Ustala się 2,5 miejsca postojowego przypadającą na 100m² usługowej.

KATEGORIE ULIC

Do kategorii dróg krajowych zalicza się:

ulicę 1 Maja - Mickiewicza (droga nr 717) oraz proponuje się ulicę główną przyspieszoną - obwodnicę zachodnią miasta.

Do kategorii dróg wojewódzkich zalicza się ulicę Reymonta - Jaktorowska (droga nr 719).

Do kategorii dróg powiatowych proponuje się zaliczyć następujące ulice:

- 1) wewnętrzną obwodnicę miasta na całym swoim przebiegu,
- 2) fragment ul. Mokrej wyprowadzającej ruch na teren gminy Wiskitki,
- 3) ul. Konarskiego i Limanowskiego wyprowadzającą ruch do obwodnicy zewnętrznej (GP),
- 4) ul. Mireckiego wyprowadzającą ruch na teren gminy Jaktorów (Miedzyborów),
- 5) ul. Wiejską wyprowadzającą ruch w kierunku Henryszewa gmina Jaktorów w południowo-wschodniej części miasta,
- 6) ul. Bema wyprowadzającą ruch na teren gminy Radziejowice.

CHODNIKI

Podstawową funkcją chodnika jest wprowadzenie ruchu pieszego. Inne funkcje (np. usytuowanie przystanków, kiosków, ławek itp.) nie powinny ograniczać jego podstawowej funkcji. Chodniki powinny być umieszczane w przekroju poprzecznym ulic przy uwzględnieniu wymagań dotyczących odsunięcia od jezdni.

Powinny one być odsunięte od jezdni na odległość nie mniejszą niż:

- 5,0m od jezdni ulicy klasy GP
- 3,5m od jezdni ulic G i Z

W przypadku modernizacji ulic dopuszcza się sytuowanie chodników bezpośrednio przy jezdni, przy czym dla ulic klasy GP pod warunkiem zastosowanie wygrodzeń oddzielających chodnik od jezdni. Minimalna szerokość chodnika przy krawężniku jezdni lub pasie postojowym wynosi 2,0m. Przy modernizacji dopuszcza się miejscowe ~~zwężenie~~ chodnika do szerokości 1,25m. Minimalna zalecana szerokość chodnika odsuniętego od jezdni wynosi 1,5m a szerokość minimalna dopuszcza na terenach intensywnie zagospodarowanych - 1,0m.

ŚCIEŻKI ROWEROWE

„Studium” określa przebieg ścieżek rowerowych o funkcji turystyczno-krajoznawczej łączących tereny zielone, rekreacyjne, sportowe. Przebiegają one następującymi trasami:

w południowo - zachodniej części miasta wzdłuż ulicy Mickiewicza rozpoczynając od ogrodów działkowych poprzez groblę nad Zalewem Żyrardowskim, następnie ulicą Opolską łącząc tereny zielone nad rzeką Pisią -Gagoliną, przejściem pod torami w ciągu ulicy Świętego Jana, następnie ulicą Radziwiłłowską, Wypoczynkową i Moką na teren gminy Wiskitki oraz ulicą Wyspiańskiego do ulicy Żeromskiego przez teren parku, ulicą Wiejską na teren gminy Jaktorów (Henryszew). Projektowana ścieżka rowerowa łączy także tereny przy Stacji Uzdatnia Wody i teren sportowy przy ul. Skrowaczewskiego oraz tereny w okolicach ul. Bohaterów Warszawy i Alei Wyzwolenia z terenami gminy Jaktorów (Międzyborów). Zaleca się projektowanie ścieżek rowerowych przy wszystkich ciągach komunikacyjnych jako segregację ruchu. Na ulicach klasy Z i L dopuszcza się wydzielenie na jezdni (przy krawężniku) jednokierunkowego pasa ruchu rowerowego o szerokości 2,0m.

Szerokości ścieżek rowerowych wynoszą:

- jednokierunkowych: zalecana 2,0m, minimalna 1,5m.,
- dwukierunkowych: zalecana 3,0m, minimalna 2,5m.

Zaleca się projektowanie ścieżek rowerowych oddalonych od jezdni nie mniej niż:

- 5,0m od jezdni ulicy klasy GP,
- 3,5m od jezdni ulic klasy G i Z.

2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GLÓWNE FUNKCJE MIASTA

Od stycznia 1999 roku Żyrardów pełni funkcję ośrodka powiatowego.

Podstawowe funkcje miasta to:

- centrum administracyjno - usługowe
- ośrodek produkcyjno - usługowy (miejsca pracy dla mieszkańców miasta i powiatu)
- ośrodek kulturalno - usługowy (oświata, zdrowie, sport, rekreacja)
- ośrodek mieszkaniowy zabezpieczający potrzeby lokalne oraz coraz częściej stanowiący sypialnię dla aglomeracji warszawskiej.

Prawidłowe funkcjonowanie miasta związane jest z harmonijnym, możliwie niekonfliktowym współistnieniem i rozwojem różnych funkcji i dziedzin gospodarki.

MIESZKALNICTWO

W „Studium” wyodrębniono cztery kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego obejmujące tereny:

- zabudowy jednorodzinnej,
- zabudowy wielorodzinnej (wielokondygnacyjnej),
- zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) przeznaczonej do przekształceń,
- „Centrum” administracyjno - usługowego z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

Zabudowa jednorodzinna

Nowe tereny zabudowy jednorodzinnej wyznaczono w północno - wschodniej i południowo - wschodniej części miasta, proponując tam przede wszystkim zabudowę jednorodziną wolnostojącą. Niezależnie od powyższych lokalizacji, zabudowę jednorodziną objęte będą również wolne enklawy występujące na istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w obszarach przeznaczonych pod usługi nieuciążliwe gdzie przewiduje się, iż funkcja ta może zająć 40% tych terenów. Powierzchnia terenów zabudowy jednorodzinnej wskazana w „Studium” obejmuje łącznie około 450 ha, w tym tereny już zainwestowane stanowią około 240 ha, nowo wyznaczone około 210 ha, co daje wskaźnik chłonności 22 500 mieszkańców.

W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się powstawanie usług podstawowych (gastronomia, handel, usługi sportu, oświaty, zdrowia itp.).

W terenach usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmuje się, że 30% terenu będzie przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne co wyznacza chłonność terenu na około 1500 osób.

Zabudowa wielorodzinna (wielokondygnacyjna)

Nowe tereny zabudowy wielorodzinnej wyznaczono w północnej części miasta (jako kontynuację przestrzenną istniejącego osiedla) oraz przy ul. Jedności Robotniczej.

Ponadto przewiduje się uzupełnianie wolnych enklaw w istniejących już osiedlach z zabudową wielorodziną (os. Teklin, os. Piękna).

Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powinny być objęte zorganizowaną działalnością inwestycyjną. Na w/w terenach dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, powstawanie usług podstawowych oraz usług ponadpodstawowych (usługi zdrowia, oświaty itp.)

Dopuszczalna ilość kondygnacji w budynkach nie powinna przekraczać czterech kondygnacji.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej zakłada się obowiązek pozostawienia minimum 20% terenów biologicznie czynnych (zielonych).

Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych oraz boksów garażowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazana w „Studium” obejmuje łącznie około 135 ha w tym tereny nowo wyznaczone stanowią około 45 ha, co daje wskaźnik chłonności 24 500 mieszkańców.

Zabudowa przeznaczona do przekształceń (jedno i wielorodzinna)

Tereny przeznaczone do częściowej rehabilitacji i przekształceń znajdują się:

- w rejonie ul. Wiejskiej (po jej północnej stronie),
- przy ul. Dittricha i Farbiarskiej,
- między ul. 11 Listopada a rzeką Pisią,
- między ulicami Wierzbowa, Wyspiańskiego; oraz Kościuszki, Mireckiego i Środkową.

Zabudowa występująca na w/w terenach jest zdewastowana, nie spełniająca wymaganych obecnie standardów użytkowych. Duży procent ludności tu mieszkającej to rodziny patologiczne. Brak infrastruktury technicznej, pomieszczeń gospodarczych, występujące duże zagęszczenie pogłębia jeszcze negatywne oddziaływania.

Na w/w terenach należy dążyć do przekształceń istniejącej substancji mieszkaniowej, a w przypadkach złych stanów technicznych - do wyburzeń i zastąpienia jej zabudową jedno lub wielorodzinną, a na odcinkach ulic o zabudowie pierzejowej (kamienicowej) - umożliwiającą zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy danej ulicy.

Dla terenów po wyburzeniach dopuszcza się również (w uzasadnionych przypadkach) możliwość wprowadzenia innej funkcji w nawiązaniu do funkcji terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie (kamienica przy ul. Dittricha oraz dawne koszary w parku).

Na terenach zabudowy przeznaczonej do przekształceń dopuszcza się, maksymalnie trzykondygnacyjną zabudowę kamienicową, lokalizację usług podstawowych przy obowiązku pozostawienia min. 20% powierzchni terenów biologicznie czynnych. Powierzchnia terenów wyznaczonych do objęcia przekształceniami wynosi około 35 ha, co daje wskaźnik chłonności 2 500 mieszkańców.

Zabudowa „Centrum”

W „Studium” wyznaczono na terenie tzw. „Centrum” głównie funkcje administracyjno - usługowe z dopuszczeniem zabudowy jedno i wielorodzinnej. Zakłada się odtworzenie pierzejowego (kamienicowego) charakteru zabudowy ulic. Nowo powstałe obiekty powinny łączyć funkcję usługową z mieszkaniową. W obszarach objętych ścisłą i pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej wszelkie

działania inwestycyjne wymagają zgodności z ustaleniami zawartymi w rozdziale „Funkcjonowanie środowiska kulturowego”, natomiast pozostały obszar „Centrum” wymaga uporządkowania wnętrz poszczególnych kwartałów oraz wyznaczenia miejsc, które zapewnią możliwość codziennej rekreacji mieszkańcom tego terenu. Istotną sprawą jest rozwiązanie kwestii miejsc parkingowych, w tym również dla stałych mieszkańców tego obszaru.

„Studium” zakłada, że na wszystkich terenach objętych zabudową mieszkaniową należy dążyć do zapewnienia odpowiednich standardów użytkowych (między innymi pełnego wyposażenia infrastruktury technicznej).

Wskaźnik chłonności „Centrum” pod względem liczby mieszkańców kształtuje na około 7 000 osób.

USŁUGI

„Studium” wyodrębnia cztery kierunki rozwoju gospodarczego wyznaczając tereny przeznaczone pod rozwój usług:

- ogólnomiejskich, zlokalizowanych w „Centrum” miasta,
- dzielnicowych (tzw. centra osiedlowe)
- nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
- produkcyjnych z dopuszczeniem usług uciążliwych
- oraz wyznaczając tereny przeznaczone do rehabilitacji i przekształceń (restrukturyzacja istniejącego przemysłu)

Usługi ogólnomiejskie

Główna koncentracja usług ogólnomiejskich występuje w „Centrum” z istniejącą tendencją ich dogęszczania. W tym terenie dopuszcza się lokalizację usług ponadlokalnych, administracyjnych oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy jedno i wielorodzinnej. Śródmieście nie jest w całości uporządkowane przestrzennie. Większą jego część zajmuje obszar historyczny z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków i ten fragment miasta posiada wykształcony i klarowny układ urbanistyczny. Pozostała część „Centrum”, obejmująca teren zawarty między torami PKP i ul. Mireckiego, nie posiada wykształconego układu urbanistycznego i w dalszym ciągu jest zagospodarowana chaotycznie. Obszar ten wyodrębniono jako teren na którym wykonanie planu miejscowego jest obowiązkowe.

Na terenie „Centrum” objętym ścisłą i pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej wszelka działalność inwestycyjna wymaga zgodności z wytycznymi konserwatorskimi. Na terenach „Centrum” poza strefami sugeruje się odtworzenie pierzejowego charakteru ulic i placów, a ponadto wzbogacenie zespołów zabudowy istniejącej poprzez modernizację bądź wymianę bezwartościowej architektury. Teren

„Osady Fabrycznej” tworzy głównie centrum administracyjne. W celu utworzenia centrum handlowo - usługowego sugeruje się przekształcenie ul. Okrzei (od ul. 1 Maja do Targowiska Miejskiego) w ciąg pieszy i utworzenia pasażu handlowego z wykorzystaniem elementów małej architektury, zieleni i elementów plastycznych. Uporządkowaniu powinny ulec wnętrza kwartałów urbanistycznych. Na terenach „Centrum” należy rozwiązać kwestię miejsc postojowych zarówno dla stałych mieszkańców tego obszaru, jak i dla korzystających z funkcji administracyjnej lub handlowej. Wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości 2,5 miejsca / 100m² powierzchni usługowej.

Reasumując powyższe oraz mając w pamięci, iż śródmieście jest wizytówką miasta należy zadbać o przestrzeganie następujących zasad:

- wytyczne konserwatorskie powinny być czynnikiem nadrzędnym w podejmowaniu wszelkich decyzji planistycznych. Honorowany powinien być historyczny układ urbanistyczny, zabytki i główne elementy tego układu,
- poprzez wypełnianie luk w pierzejach ulic i placów doprowadzi się do wyrazistego wykreowania publicznych przestrzeni społecznych,
- modernizacji poddanych będzie większość budynków śródmieścia, a niektóre zastąpione zostaną budynkami nowymi,
- należy zadbać o prawidłowy program funkcjonalny śródmieścia. Eliminowanie mieszkalnictwa ze śródmieścia musi zachować właściwe proporcje. Około 30% kubatury powinno pozostać jako funkcja mieszkaniowa,
- należy zadbać o szczególne potraktowanie placów, podporządkowanych przede wszystkim pieszym. Powinny one stanowić główną przestrzeń współżycia społecznego mieszkańców,
- należy dążyć do przystosowania przestrzeni i obiektów dla niepełnosprawnych mieszkańców miasta,
- w planie modernizacji śródmieścia miasta należy uwzględnić wyniki koniecznej analizy bilansu miejsc postojowych w stosunku do zamierzonej rozbudowy programu handlowo - usługowego i mieszkaniowego. Bilans ten powinien być sporządzony wyprzedzająco do decyzji o zabudowie wolnych terenów w obrębie „Centrum” oraz jego sąsiedztwie,
- sanacji powinny ulec wnętrza kwartałów śródmiejskich. Generalnie należy dążyć do wyburzenia oficyn i tworzenia półpublicznych przestrzeni wspólnego użytkowania.

Usługi dzielnicowe

Zagospodarowanie nowych terenów pod mieszkalnictwo będzie wyzwalać kolejne potrzeby lokalizacji usług. Kształtowanie struktury tych funkcji będzie wynikiem potrzeb rynkowych. O ile usługi typu handel, gastronomia itp. są potrzebami dnia codziennego, o tyle miasto powinno prowadzić określoną politykę w zakresie lokalizacji funkcji takich jak: oświata, służba zdrowia, kultura.

W południowej dzielnicy miasta zaleca się powstanie szkoły o profilu podyktowanym potrzebami mieszkańców, przychodni zdrowia, usług sakralnych, punktu pocztowego. Lokalizacje usług różnego typu powinny być trafnie umiejscowione, ilością swoją powinny zabezpieczać potrzeby i wymagania mieszkańców.

W „Studium” proponuje się dalszy rozwój już wykształconych centrów osiedlowych w osiedlach Żeromskiego, Wschód i Batorego. Należy też dążyć do utworzenia terenów koncentracji usług w rejonach ulic: Jodłowskiego, Kasprowicza, Piotra Skargi oraz w rejonie projektowanej obwodnicy wewnętrznej w północnej części miasta. W centrach dzielnicowych, w zależności od potrzeb, należy dążyć do umieszczania oprócz funkcji handlowej, funkcji administracyjno - usługowych, takich jak przychodnie zdrowia, poczty, punkty bankowe, ośrodki kultury. Jednocześnie należy pamiętać o konieczności tworzenia terenów zieleni urządzonej oraz rozwiązania problemu miejsc postojowych z zachowaniem wskaźnika 2,5 miejsca / 100m² powierzchni usługowej.

Ogółem powierzchnia „Centrum” wynosi około 65 ha, co stanowi 5 % powierzchni miasta.

Usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

„Studium” wyznacza nowe tereny rozwojowe dla usług nieuciążliwych w południowo - wschodniej części miasta, przy ulicach Reymonta, Mickiewicza, 1 Maja, między ul. Środkową a istniejącym cmentarzem oraz wzdłuż projektowanej obwodnicy wewnętrznej miasta w północnej jej części. Funkcją wiodącą na tych terenach będzie funkcja usług nieuciążliwych. W terenach tych dopuszcza się powstawanie nowych usług nieuciążliwych podstawowych i ponadpodstawowych. Istniejące na tych terenach enklawy z zabudową mieszkaniową przewiduje się do zachowania bez konieczności wprowadzania funkcji usługowej.

Tereny w/w wymagają dostosowania do wymaganych standardów, zabezpieczenia dostępu do pełnej infrastruktury technicznej, zapewnienia minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej, odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

Ogółem powierzchnia terenu przeznaczonego pod usługi nieuciążliwe wynosi około 98 ha.

Usługi produkcyjne z dopuszczeniem usług uciążliwych

„Studium” wyznacza na ten cel nowe tereny rozwojowe w południowej części miasta wzdłuż ul. Roszarniczej oraz w części północno - zachodniej (od ul. Czystej do granic administracyjnych), przy zachowaniu już istniejących terenów o w/w funkcji wzdłuż ul. Jaktorowskiej, Mickiewicza, torów PKP oraz wokół ciepłowni miejskiej. Na terenach tych należy dążyć do przekształceń lub likwidacji obiektów o innych funkcjach (np. mieszkaniowych). Przy lokalizacji obiektów uciążliwych należy zachować zasadę, by uciążliwość pozostała w obrębie działki przeznaczonej pod inwestycję. Jednocześnie przy podejmowaniu działań inwestycyjnych należy kierować się zasadą, by dostępność komunikacyjna do tych terenów nie kolidowała z terenami zabudowy mieszkaniowej.

Tereny te wymagają zapewnienia standardów infrastruktury technicznej, zapewnienia nie mniej niż 15% powierzchni biologicznie czynnej oraz zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnych lokalizacji.

Ogólna powierzchnia terenów przeznaczonych pod usługi produkcyjne wynosi około 135 ha co stanowi ~ 10% powierzchni ogólnej miasta.

Tereny przeznaczone do rehabilitacji i przekształceń

W „Studium” wyznaczono trzy takie tereny obejmujące:

- Zakłady Lniarskie - centrala
- Zakłady Lniarskie - wykańczalnia
- tzw. Garbarnię

Na terenie „Centrali” Zakładów Lniarskich oraz Zakładów Garbarskich proponuje się wprowadzenie funkcji usług nieuciążliwych, natomiast na terenie „Wykańczalni” pozostawia się dotychczasową funkcję usług produkcyjnych z dopuszczeniem usług uciążliwych. Teren Zakładów Lniarskich znajduje się w ścisłej i pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązuje konieczność przestrzegania zasad przyjętych w rozdziale „Funkcjonowanie środowiska kulturowego”.

Ogólna powierzchnia terenów przeznaczonych do rehabilitacji i przekształceń wynosi 35 ha.

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod usługi nieuciążliwe, do rehabilitacji i produkcyjne wynosi około 270 ha, co stanowi 18 % powierzchni miasta.

TERENY ZIELENI OTWARTEJ

„Studium” wyznacza trzy zwarte strefy (ciagi) zieleni otwartej:

wzdłuż rzeki Pisi i Zalewu Żyrardowskiego

wzdłuż rowu L i rowu 51

wzdłuż rzeki Wierzbianki

Na terenach tych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o funkcji rekreacyjno - sportowej, usług typu gastronomia, handel, hotelarstwo itp., służących obsłudze bazy rekreacyjno - sportowej, usług zdrowia, administracji, ogrodów działkowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Wszystkie obiekty powinny architektonicznie harmonizować z otoczeniem przyrodniczym.

Wzdłuż cieków wodnych wprowadza się konieczność pozostawienia ciągów ekologicznych łączących tereny zielone oraz ustala się obowiązek pozostawienia 50% powierzchni biologicznie czynnej.

W pierwszej kolejności należy dążyć do zagospodarowania terenów nie zainwestowanych wzdłuż Zalewu Żyrardowskiego mając na uwadze, że jest to potencjalnie teren głównej bazy turystyczno - wypoczynkowej dla całego rejonu.

CMENTARZE

„Studium” wyznacza nowy teren przeznaczony jako rezerwę pod cmentarz w północnej części miasta. W obszarze tym dopuszcza się lokalizację usług związanych z funkcjonowaniem w/w obiektu. Konieczne jest wykonanie planu urządzenia cmentarza z uwzględnieniem usług oraz zieleni towarzyszącej.

Istniejące cmentarze pozostawia się do zachowania. Są to:

- cmentarz żydowski przy ul. Mireckiego,
- cmentarz ewangelicko - augsburski przy ul. Kasztanowej,
- cmentarz katolicki z propozycją powiększenia od strony ul. Spokojnej.

3. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Ustala się następujące zasady funkcjonowania środowiska przyrodniczego:

LASY

- zachowanie i ochronę istniejących obszarów leśnych znajdujących się w granicach administracyjnych miasta (przy ul. Bema, Stacji Uzdatniania Wody, ul. Okulickiego) w rejonie ul. Mazowieckiej,

- ochronę istniejących terenów leśnych znajdujących się poza granicami administracyjnymi miasta (otulina Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, Wydmy Międzyborowskie, Las Radziejowski).

- ze względu na wprowadzenie obwodnicy zachodniej (GP) na terenie Bolimowsko - Radziejowskiego Krajobrazu Chronionego należy w celu ochrony przyrody na etapie projektów technicznych rozpatrzyć wszystkie możliwości zabezpieczeń i zminimalizowanie szkodliwego oddziaływanie trasy komunikacyjnej. W celu prowadzenia kontrolowanej ochrony przyrody proponuje się przeznaczenie fragmentu lasu znajdującego się pomiędzy granicami administracyjnymi miasta a obwodnicą na urządzony park leśny, służący mieszkańcom miasta jako teren spacerowo - rekreacyjny.

TERENY ZIELONE (parki, zieleńce, skwery itp.)

- zachowanie, ochronę i bieżącą konserwację istniejących parków, zieleńców i skwerów. W strefie ścisłej i pośredniej ochrony konserwatorskiej znajduje się park im. Karola Dittricha oraz tereny zielone i aleje przeznaczone do zachowania i ochrony pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- dążenie do wprowadzenia zieleni uzupełniającej typu zieleńce na terenach budownictwa mieszkaniowego,

- wprowadzenie zieleni izolacyjnej (oddzielającej funkcje mieszkaniowe od produkcyjno - usługowych, tworzenie pasów, zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych przy ulicach głównych (G), oddzielanie zielenią obiektów typu garaże, parkingi w terenach zabudowy mieszkaniowej.

TERENY ZIELENI OTWARTEJ (ciągi ekologiczne, ogrody działkowe, tereny sportu i rekreacji)

- zachowanie i ochronę istniejących terenów,

- otoczenie szczególną ochroną naturalnych obszarów zieleni wykształconej w sąsiedztwie cieków wodnych,

- zakaz przegradzania i zabudowywania dolin rzecznych tworzących korytarze powiązań ekologicznych (migracje mas powietrza i zwierzyny),

- dążenie do tworzenia ciągów przewietrzania na kierunku wschód - zachód (poprzecznie do kierunku rzeki Pisi),

- ochrona drzew pomników przyrody (na terenie miasta 19 drzew), w tym 8 znajduje się w parku miejskim, 4 na terenie cmentarza rzymsko-katolickiego, 7 to pojedyncze okazy na terenie miasta. Wszelkie zabiegi pielęgnacyjne tych okazów należy wykonywać w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,

- wprowadzenie zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej na obszarach przeznaczonych pod funkcje sportowo-rekreacyjne.

ELIMINACJA NIEKORZYSTNYCH ODDZIAŁYWAŃ I ZAGROŻEŃ ŚRODOWISKA

W „Studium” ustala się następujące zasady:

- zakaz bezpośredniego odprowadzenia do cieków nie oczyszczonych wód deszczowych ,

- zakaz bezpośredniego wprowadzenia do gruntu i cieków wodnych ścieków socjalno-bytowych,

- zakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych do gruntu i zbiorników wodnych,

- prawidłowe rozwiązanie gospodarki ściekowej na terenach sąsiednich gmin, przede wszystkim w gminie Radziejowice. Ścieki socjalno - bytowe odprowadzone są bezpośrednio do cieków wodnych co powoduje zanieczyszczanie Zalewu Żyrardowskiego (konieczna jest współpraca Zarządów Gmin w celu eliminacji zagrożenia ponadlokalnego),

- konieczność prowadzenia monitoringu zanieczyszczeń powietrza (zakłady produkcyjne) celem spowodowania rozwiązań technicznych likwidujących uciążliwość lub ograniczających ją do granic własności,

- systematyczne wprowadzanie systemów ogrzewania opartych o ekologiczne czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna). Uciążliwości związane z ogrzewaniem dotyczą przede wszystkim zabudowy jednorodzinnej (osiedle Piotrowina - ogrzewanie węglowe) oraz zabytkowego Centrum Miasta - Osady Fabrycznej, gdzie funkcjonuje również ogrzewanie węglowe,

- stworzenie możliwości podłączenia się do wszystkich mediów dla właścicieli prywatnych poprzez budowę sieci infrastruktury technicznej w ciągach komunikacyjnych,

- dążenie do pełnego zwodociągowania istniejącej zabudowy w celu poprawy parametrów jakościowych wody pitnej,
- realizacja nowej zabudowy powinna być poprzedzona wybudowaniem sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- wykorzystanie nowych technologii umożliwiających w mniejszym stopniu ingerencję w naturalne podłoże (np. kanalizacja ciśnieniowa), zachowując istniejące warunki wodne, dzięki płytszym wykopom,
- uporządkowanie kanalizacji deszczowej na terenach zainwestowanych i przestrzeganie zasady jej stosowania przy zagospodarowaniu wymagającym odprowadzenia ścieków deszczowych (zakłady produkcyjne, stacje benzynowe itp.),
- dążenie do prawidłowych rozwiązań komunikacyjnych prowadzących do zmniejszenia zagrożeń i uciążliwości katastrof drogowych - koniecznym jest wyprowadzenie ruchu tranzytowego z centrum miasta (budowa obwodnicy zachodniej) oraz budowa obwodnicy wewnętrznej miasta.

4. FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

ZASADY DZIAŁANIA W STREFACH OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- Tereny objęte ścisłą i pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej określa się jako obszar dla którego sporządzenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.
- Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się zmianę granic (powiększenie) ścisłej i pośredniej strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”. Granice powiększonych stref pokazano na rysunku.
Strefa ścisła ochrony konserwatorskiej obejmuje powiększenie o fragment terenu dawnych „Zakładów Lniarskich” - centrali (zespoły obiektów wpisanych do rejestru zabytków).
Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmuje powiększenie o fragment terenu „Zakładów Lniarskich” - wykańczalni (zespoły obiektów wpisanych do rejestru zabytków) oraz powiększenie o fragment terenu pomiędzy dworcem PKP i ul. Okrzei ze względu na dwa budynki przy ul. P.O.W. i dworzec

kolejowy wpisane do rejestru zabytków, a także ze względu na walory architektoniczne innych obiektów.

- Obiekty zlokalizowane w strefach pośredniej i ścisłej ochrony konserwatorskiej, które należy objąć ochroną konserwatorską ze względu na walory historyczno - architektoniczne to:

budynek przy ul. Dekerta dom nr 8/10,

budynek przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej dom nr 10

budynek przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej dom nr 16

budynek przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej dom nr 18

- Obiekty poza strefami ścisłej i pośredniej ochrony konserwatorskiej, które należy objąć ochroną konserwatorską ze względu na walory historyczno-architektoniczne to:

1) obiekty cmentarza grzebalnego / kaplica grobowa A.Chodaka i kaplica grobowa M. Wątrubskiego /

2) areszt ul.Limanowskiego nr 12b

3) ul. Bohaterów Warszawy / zespół domu nr 12 /

4) ul. Bohaterów Warszawy / zespół domu nr 20 /

5) ul. Bohaterów Warszawy / zespół domu nr 26 /

6) ul. Bohaterów Warszawy / zespół domu nr 32 /

7) ul. Bohaterów Warszawy / zespół domu nr 34 /

8) ul. Bohaterów Warszawy / zespół domu nr 51 /

9) ul. Bohaterów Warszawy / zespół domu nr 55 /

10) ul. Bohaterów Warszawy / zespół domu nr 20 /

11) ul. Bohaterów Warszawy / zespół domu nr 18 /

12) ul. Bohaterów Warszawy / zespół domu nr 10 /

13) ul. Bratnia dom nr 5

14) ul. Bratnia dom nr 7

15) ul. Bratnia dom nr 8

16) ul. Bratnia dom nr 10

17) ul. Bratnia dom nr 12

18) ul. Bratnia dom nr 14

19) ul. Działkowa dom nr 8

20) ul. Gen. Cehaka dom nr 17

21) ul. Legionów Polskich dom nr 20/22

22) ul. Legionów Polskich dom nr 26

23) ul. Legionów Polskich dom nr 30

24) ul. Legionów Polskich dom nr 32

25) ul. Legionów Polskich dom nr 34

26) ul. Legionów Polskich dom nr 35

27) ul. Legionów Polskich dom nr 46

- 27
- 28) ul. Legionów Polskich dom nr 48
 - 29) ul. Legionów Polskich dom nr 57/59
 - 30) ul. 11 Listopada Willa nr 3
 - 31) ul. 11 Listopada dom nr 11
 - 32) ul. 11 Listopada dom nr 16
 - 33) ul. 11 Listopada dom nr 20
 - 34) ul. 11 Listopada dom nr 36
 - 35) ul. Mielczarskiego dom nr 5
 - 36) ul. Mielczarskiego dom nr 6
 - 37) ul. Mielczarskiego dom nr 7
 - 38) ul. Mielczarskiego dom nr 9
 - 39) ul. Mielczarskiego dom nr 13a
 - 40) ul. Mielczarskiego dom nr 15
 - 41) ul. Mielczarskiego dom nr 10
 - 42) ul. Mielczarskiego dom nr 14
 - 43) ul. Mickiewicza /zespół domu nr 8/
 - 44) ul. Mickiewicza dom nr 6
 - 45) ul. Mickiewicza dom nr 77
 - 46) ul. Mickiewicza dom nr 79
 - 47) ul. Mickiewicza dom nr 85
 - 48) ul. Mickiewicza dom nr 91
 - 49) ul. Miodowa dom nr 20b
 - 50) ul. Mostowa dom nr 7
 - 51) ul. Mostowa dom nr 12
 - 52) ul. Moniuszki dom nr 35
 - 53) ul. Moniuszki dom nr 40
 - 54) ul. Moniuszki dom nr 38
 - 55) ul. Moniuszki dom nr 36
 - 56) ul. Moniuszki dom nr 49
 - 57) ul. Moniuszki dom nr 47
 - 58) ul. Narutowicza dom nr 1/Chodak/
 - 59) ul. Narutowicza dom nr 5
 - 60) ul. Ossowskiego dom nr 10
 - 61) ul. Słowackiego dom nr 6
 - 62) ul. Smocza dom nr 6
 - 63) ul. Strzelecka dom nr 10
 - 64) ul. Strzelecka dom nr 8
 - 65) ul. Strzelecka dom nr 12
 - 66) ul. Szulmana dom nr 2
 - 67) ul. Szulmana dom nr 9
 - 68) ul. Szulmana dom nr 10
 - 69) ul. Środkowa dom nr 8

wyposażyć w infrastrukturę techniczną w celu podwyższenia standardów użytkowych. Należy dążyć do przekształceń takich obiektów jak stacje transformatorowe, widoczne elementy infrastruktury technicznej w celu wkomponowania w otoczenie.

- W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” wprowadza się zakaz nowych podziałów terenu.

- W strefie ścisłej i pośredniej ochrony konserwatorskiej jako funkcję dominującą uznaje się funkcję usług ogólnomiejskich z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej.

PROPOZYCJE NOWYCH LOKALIZACJI

Powstanie nowych obiektów dopuszcza się:

- przy ul. Limanowskiego jako budynek dwukondygnacyjny o funkcji usługowo-mieszkalnej, zastępujący istniejący budynek policji.

Jako wytyczne można potraktować projekt zawarty w planie rewaloryzacji „Osady Fabrycznej” należy w projekcie przewidzieć przejazdy bramowe.

Dopuszcza się usytuowanie obiektu mieszkalno - usługowego dwukondygnacyjnego wzdłuż rzeki Pisi w odległości min. 10 m od rzeki,

- w narożniku ulic Chopina i Wierzbowej jako budynek mieszkalny z usługami w parterze o gabarytach i wystroju elewacji harmonizującej z obiektami istniejącymi w sąsiedztwie,

- przy ul. Żeromskiego trzy budynki mieszkalne jednorodzinne pozostawiając oś widokową „ Kościół - Gołębnik ”. Budynki te należy projektować o gabarytach, wystroju elewacji i użytych materiałów zbliżonych do istniejącego budynku mieszkalnego w tej pierzei ulicy,

- przy ul. 1 Maja budynek usługowy dwukondygnacyjny lub trzykondygnacyjny jako zamknięcie istniejącego wnętrza urbanistycznego.

Należy przewidzieć przejście bramowe i połączenie tego wnętrza z istniejącym skwerem. Jako wytyczne można potraktować projekt zawarty w planie „Rewaloryzacji Osady Fabrycznej”,

- przy Placu Jana Pawła II budynek mieszkalno usługowy zaprojektowany jako rozbudowa istniejącego budynku poczty . Parametry projektowanego budynku (wysokość, wielkość kondygnacji, otworów okiennych) oraz materiał wykończeniowy elewacji powinien harmonizować z istniejącym obiektem będąc jego przedłużeniem,

- 70) ul. Środkowa dom nr 28
- 71) ul. Wysockiego dom nr 10
- 72) ul. Wysockiego dom nr 10a
- 73) ul. Wysockiego zespół domu nr 12
- 74) ul. Wysockiego dom nr 16
- 75) ul. Wysockiego dom nr 26
- 76) ul. Wysockiego dom nr 28
- 77) ul. Wysockiego dom nr 20
- 78) ul. Wysockiego dom nr 14
- 79) ul. Dekerta /masarnia/ nr 5
- 80) ul. Radziwiłłowska /stacja wodna/
- 81) ul. Polskiej Organizacji Wojskowej /wieża ciśnień/ nr 5
- 82) ul. 1 Maja /wieża do ćwiczeń/ nr 61b

- W strefach ochrony konserwatorskiej „A” i „B” oraz w obiektach wpisanych do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne (remont, modernizacja, rozbudowa, budowa nowych obiektów, likwidacja istniejącej zabudowy, przekształcenia wnętrza urbanistycznych, zieleńców i placów) wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- Prace inwestycyjne (prace ziemne) w obrębie stanowisk archeologicznych winny być poprzedzone sondażem archeologicznym.
Prace prowadzone w sąsiedztwie w/ w terenów winny być prowadzone pod nadzorem archeologa.

- Zabiegi pielęgnacyjne istniejących pomników przyrody mogą odbywać się pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

- Zabiegi pielęgnacyjne i przekształcenia zieleni w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” we wnętrzach urbanistycznych należy dążyć do odtworzenia historycznych układów przestrzennych (likwidacja substandardowej zabudowy gospodarczej, budowa nowych obiektów w historycznym układzie).

- Na terenie „Osady Fabrycznej” (strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń. (Należy dążyć do likwidacji już istniejących.)_-

- Obiekty mieszkalne i usługowe na terenie „Osady Fabrycznej” należy

- przy ul. Sławińskiego w granicach terenu dawnej „Straży Przemysłowej” jako budynek garażowy o gabarytach zbliżonych do budynku „Straży” o architekturze harmonizującej z istniejącymi w sąsiedztwie budynkami (preferowany materiał wykończeniowy - cegła klinkierowa).
- przy ulicy Mireckiego i Narutowicza budynek usługowo- mieszkalny w miejscu istniejących obecnie pawilonów handlowych. Budynek ten powinien harmonizować z istniejącymi budynkami mieszkalnymi (gabaryty, materiał wykończeniowy). Dopuszcza się powstanie dwóch obiektów - w pierzei ul. Narutowicza i w pierzei ul. Mireckiego,
- w narożniku ulic Limanowskiego i Ossowskiego jako budynek mieszkalny z usługami w parterze. Forma projektowanego budynku powinna harmonizować z pierzeją ulicy Limanowskiego (preferowana zmiana wysokości w projektowanym budynku - nawiązanie do wysokości budynków mieszkalnych przy ul. Limanowskiego i przejście do wysokości i charakteru budynku przy ul. Ossowskiego.),
- przy ulicy Okrzei budynek mieszkalno - usługowy jako zamknięcie kwartału urbanistycznego. Należy przewidzieć przejście bramowe w celu utworzenia ciągu pieszo -jezdnego. Parametry projektowanego budynku powinny harmonizować z budynkami sąsiadującymi,
- przy ul. Szulmana budynki mieszkalno-usługowe wzdłuż utworzonego ciągu pieszo-jezdnego. Projektowane budynki trzykondygnacyjne,
- przy ulicy 1 Maja w sąsiedztwie dawnego kina budynki usługowo-handlowe w celu utworzenia wnętrza urbanistycznego - placu. Cała pierzeja przy ul. 1 Maja w tym kwartale wymaga projektu przekształcenia. Jako wytyczne można uznać projekt zawarty w planie „ Rewaloryzacji Osady Fabrycznej”,
- budynek mieszkalno - usługowy przy ul. Waryńskiego . Parametry projektowanego budynku powinny harmonizować z budynkami sąsiadującymi,
- budynki mieszkalno usługowe projektowane jako uzupełnienie pierzei ulic i kwartałów urbanistycznych. Parametry (gabaryty i materiał wykończeniowy) projektowanych budynków powinny harmonizować z budynkami sąsiadującymi.

OBIEKTY I TERENY PRZEZNACZONE DO PRZEKSZTAŁCEN

- istniejąca stołówka przy ul. Limanowskiego (nawiązanie do charakteru, gabarytów i materiałów wykończeniowych obiektów sąsiednich - Resursa, Kantor, Pałacyk Tyrolski),

- pawilon handlowy przy ul. Mireckiego (należy dostosować do charakteru i gabarytów sąsiadującej zabudowy lub obiekt ten powinien ulec likwidacji),

- budynek „starej kręgielni” przy ul. 1 Maja oraz teren wokół tego obiektu i Resursy. Proponowana funkcja terenu - parking dla obiektów usługowych. Przekształcenie „starej kręgielni” (obecnie mieszkania) na cele usługowe i powrót do dawnej formy architektonicznej,

- teren szpitala - przywracanie wspólnego charakteru obiektów historycznych i nowych. Nowe obiekty szpitalno - administracyjne powinny harmonizować z historyczną zabudową (gabaryty, materiały wykończeniowe),

- teren dawnych „Zakładów Lniarskich” - centrala i wykańczalnia.

Przekształcenia obiektów i terenu nie powinny zmieniać charakteru całego założenia. Podziały własnościowe nie mogą mieć odniesienia w fizycznych naniesieniach w terenie.

Na terenie dawnych „Zakładów Lniarskich” dopuszcza się wyburzenia istniejących obiektów oraz powstawanie nowych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Proponowana funkcja na terenie centrali to usługi nieprodukcyjne (nieuciążliwe), natomiast na terenie wykańczalni to usługi produkcyjne (z dopuszczeniem uciążliwych).

5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ZASADY ZAOPATRZENIA W GAZ

Ustala się dwustronne zasilanie miasta Żyrardowa z sieci gazociągów wysokoprężnych.

Gaz dostarczany będzie poprzez dwie stacje redukcyjno - pomiarowe I^o:

a) SR I^o /1 - istniejąca przy ul. Mickiewicza o projektowanej, docelowej przepustowości $Q = 12000 \text{ m}^3/\text{h}$; zasilaną z odgałęzienia DN 100 od istniejącego gazociągu w.c. DN 400 relacji Piotrków Trybunalski - Mory,

b) SR I^o /2 - projektowaną w północno-zachodniej części miasta o przepustowości $Q = 9000 \text{ m}^3/\text{h}$, zasilaną z projektowanego odgałęzienia DN150 od: projektowanego również gazociągu w.c. DN 200 Błonie - Sochaczew lub od istniejącego gazociągu w.c. DN400 Piotrków Trybunalski-Mory.

Decyzja dotycząca wyboru wariantu leży w gestii P.G.N. i G. - S.A. w Warszawie i na dzień dzisiejszy nie została jeszcze podjęta.

Bilans zapotrzebowania gazu dla miasta w okresie docelowym kształtuje się na poziomie $58.792,1 \text{ tys. m}^3/\text{rok}$.

Projektowany układ sieci rozdzielczej rozprowadzał będzie gaz dla odbiorców w mieście oraz w miejscowościach satelitarnych (Korytów, Międzyborów, Sade Budy, Stare Budy, Bieganów, Grądy, Henryszew).

Generalnie, rozbudowywaną siecią na okres docelowy będzie sieć średniego ciśnienia, której zasięgiem zostanie objęte głównie centrum miasta oraz jego północna i wschodnia część.

Pierścieniowe zamknięcie sieci w znacznym stopniu wpłynie na niezawodność dostaw gazu.

Gaz dostarczany będzie odbiorcom pod niskim ciśnieniem za pośrednictwem czterech stacji redukcyjno- pomiarowych II^o

SR II^o /1 - $600 \text{ m}^3/\text{h}$ - osiedle Teklin

SR II^o /2 - $600 \text{ m}^3/\text{h}$ - osiedle Piękna

SR II^o /3 - $1600 \text{ m}^3/\text{h}$ - „Polmos”

SR II^o /4 - $600 \text{ m}^3/\text{h}$ - „Tkaniny Techniczne”

oraz za pośrednictwem ~3315 reduktorów domowych.

ZASADY ZAOPATRZENIA W CIEPŁO

Ustala się zasilanie miasta w oparciu o dwa źródła ciepła.

Bilans ciepła dla miasta kształtuje się na poziomie $\sim 268 \text{ Gcal}/\text{h}$

Perspektywiczne źródła ciepła w mieście to:

Ciepłownia Miejska, Elektrociepłownia Zakładów Lniarskich.

Zakłada się sukcesywną modernizację i rozbudowę zarówno źródeł jak i sieci.

Modernizacja źródeł polegała będzie na:

a) rozbudowie do maksymalnej wielkości Ciepłowni Miejskiej

b) rozbudowie do maksymalnej wielkości Elektrociepłowni Zakładów Lniarskich

Ewentualne, przyszłościowe wykorzystanie energii geotermalnej polegało będzie na bezpośredniej wymianie ciepła między węzłami geotermalnymi i zakładami produkującymi ciepło (CM, EC) co pozwoli na częściowe zredukowanie kosztów produkcji ciepła, za sprawą zmniejszenia ilości spalanego węgla czy koksu oraz

spowoduje ograniczenie emisji substancji chemicznych produktów spalania szkodliwych dla środowiska.

Modernizacja sieci polegała będzie głównie na wymianie istniejących rur na preizolowane i stosowanie takich rur przy dalszej rozbudowie sieci.

Przyjęte założenia dotyczące gospodarki cieplnej w mieście to:

- a) z centralnych źródeł ciepła zaopatrzone zostanie budownictwo wielorodzinne i towarzyszące,
- b) zabytkowa część miasta zaopatrzona zostanie w ciepło w oparciu o wykorzystanie energii elektrycznej i gazu ziemnego (co zostało uwzględnione w koncepcji gazyfikacji), poza skoncentrowanym fragmentem zabudowy wielorodzinnej, szpitalem itp. również zaopatrywanymi ze źródeł centralnych,
- c) budownictwo jednorodzinne będzie zaopatrywane w ciepło w oparciu o:
 - źródła centralne - około 20% zabudowy o dużej koncentracji,
 - indywidualne źródła ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego - zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska,
- d) zakłady przemysłowe zaopatrywane będą ze źródeł centralnych dla obiektów położonych przy istniejących i projektowanych sieciach ciepłych oraz ze źródeł indywidualnych zasilanych głównie gazem (np. kotłownia Polmosu, Tkanin Technicznych - co uwzględniono w koncepcji gazyfikacji).

ZASADY ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW DESZCZOWYCH

Ustala się, iż ścieki będą zbierane z miasta siecią kanalizacji deszczowej i oczyszczane przed zrzutem do odbiorników. W mieście istnieje kanalizacja typu rozdzielczego.

Kanały deszczowe uliczne odprowadzają wody deszczowe do rowów: „L”; „51” i „60”.

Rów „L” odprowadza wody do rzeki Pisi a rowy „51” i „60” do rzeki Wierzbianki. Obie w/w rzeki leżą w zlewni rzeki Bzury.

Celem uregulowania stanu wodnoprawnego konieczne jest podczyszczenie wód deszczowych, (pochodzących z części miasta leżących w zlewniach w/w rowów oraz płynącej przez miasto rzeki Pisi), co spowoduje poprawę ogólnych warunków ekologicznych zlewni poprzez zmniejszenie całkowitego ładunku zanieczyszczeń mineralnych oraz olejów pochodzących ze splukiwania jezdni przez opady deszczowe.

Przewiduje się budowę podczyszczalni:

- OWD - 1 na rowie nr „60”,
- OWD - 2 na rowie nr „51”,
- OWD - 3 na rowie nr „L”.

Zaletą odprowadzenia wód deszczowych do rowów i dopiero wówczas ich ujęcie i oczyszczenie, jest możliwość wyrównania dopływu do separatorów i spłaszczenia fali powodziowej w rowie doprowadzającym.

Dla kanałów leżących poza projektowanymi oczyszczalniami, należy przewidzieć możliwość ich połączenia (pogrupowania) oraz montaż separatorów bezpośrednio na odprowadzeniu do odbiornika.

ZASADY ZAOPATRZENIA W WODĘ

Miasto będzie zaopatrywane w wodę z komunalnych ujęć głębinowych. Istniejące na terenie miasta ujęcia zakładowe większe i wydajniejsze są praktycznie zagospodarowane przez zakłady, natomiast ujęcia mniejsze, stare, płytkie z wodą nieuzdatnioną nie nadają się do włączenia ich do sieci miejskiej.

Dyspozycyjne zasady wód w kat. „B” wynoszą:

Sokule	- 500 m ³ /h - ujęcie eksploatowane (decyzja UW Skierniewice Nr OJ 6210-1-69/96/97 z dnia 25 marca 1997r.)
Feliksów	- 300 m ³ /h
Stanisławów	- 100 m ³ /h

$$900 \text{ m}^3/\text{h} \sim 21\,600 \text{ m}^3/\text{d}$$

Przy właściwej, racjonalnej gospodarce wodą zapotrzebowanie wody wyliczone wskaźnikowo na poziomie $Q_{\text{sr}} = 25027 \text{ m}^3/\text{d}$, na okres kierunkowy prawdopodobnie okaże się mniejsze, a niedobór wody można będzie pokonać stosując konkretne rozwiązania techniczne (np. poprzez montaż dodatkowych zbiorników retencyjnych w ramach posiadanej rezerwy terenowej SUW). W przeciwnym wypadku, zaistnieje konieczność ponownego rozważenia możliwości większego poboru wód z ujęcia „Sokule” (z 500 do $1000 \div 1200 \text{ m}^3/\text{h}$) lub szukanie możliwości budowy nowych ujęć wody poza wyżej wymienionym obszarem zasobowym.

Dla koncepcji zasilania miasta w wodę z ujęć w Sokulu, Feliksowie i Stanisławowie istnieje alternatywna propozycja budowy nowej stacji uzdatniania wody zlokalizowanej poza granicami administracyjnymi miasta przy ujęciu w Feliksowie i zasilanie miasta wodę już uzdatnioną.

Rozwiązanie takie wydaje się właściwsze z dwóch powodów:

a) wyeliminowania przesyłania surowej wody celem jej uzdatnienia na SUW w Żyrardowie i ponowny powrót części tej wody, celem zaopatrzenia gminy Wiskitki,

b) drugostronne zasilanie miasta w wodę uzdatnioną zwiększy bezawaryjność pracy wodociągu miejskiego i zapewni możliwość nieprzerwanej dostawy wody dla odbiorców.

Istniejący układ głównych sieci wodociągowych zezwala na dalszą sukcesywną jej rozbudowę, jedynie w celu zamknięcia pierścieniowego sieci koniecznym jest wykonanie spięcia wodociągu w ulicy Moniuszki z wodociągiem w ul. Jaktorowskiej.

ZASADY ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW SANITARNYCH

Ustala się, że ścieki sanitarne z miasta będą odprowadzane siecią kanalizacji sanitarnej (miasto posiada sieć rozdzielczą), za pośrednictwem istniejących kolektorów A, B, C oraz kolektorów nowo projektowanych na miejską oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną przy ul. Czystej. Oczyszczalnia o istniejącej przepustowości $12\,000\text{ m}^3/\text{d}$ posiada docelową możliwość rozbudowy do $24\,000\text{ m}^3/\text{d}$.

Uruchomienie nowych terenów oraz możliwość uzbrojenia terenów już zainwestowanych głównie we wschodniej i południowo-wschodniej części miasta wymaga rozbudowy (wydłużenia do południowej granicy administracyjnej miasta) kolektora C oraz budowy kolektora D wraz z przepompownią ścieków w północnej części miasta oraz budowy kanału w centrum miasta, który zastąpi tzw. kanał roszarniczy. Z uwagi na posiadane rezerwy w przepustowości oczyszczalni, do sieci miejskiej przewiduje się odprowadzenie ścieków również z części gmin: Wiskitki, Jaktorów i Radziejowice systemami kanalizacyjnymi grawitacyjno-pompowymi.

Sumaryczny bilans ścieków kształtuje się na poziomie:

- miasto Żyrardów $Q_{\text{śrd}} - 18429\text{ m}^3/\text{d}$

- gminy włączone w system Ks m. Żyrardowa - $Q_{\text{śrd}} = 888,6\text{ m}^3/\text{d}$, co daje łącznie $19317,6\text{ m}^3/\text{d}$ ścieków.

ZASADY ZAOPATRZENIA W ENERGIE ELEKTRYCZNĄ

Miasto posiada dwustronne zasilanie w energię elektryczną z linii 110kV z kierunku Mszczonowa i Sochaczewa, skąd za pośrednictwem dwóch GPZ-ów zlokalizowanych w północnej i południowej części miasta, energia jest rozprowadzana siecią rozdzielczą 15kV kablowo-napowietrzną do stacji

15/0,4kV (znajdujących się na terenie miasta oraz w okolicznych gminach) a stamtąd do odbiorców. Posiadane rezerwy mocy w istniejących GPZ-ach (30÷ 50%) pozwalają na dalszą, sukcesywną rozbudowę sieci i podłączenia nowych odbiorców w miarę rozwoju miasta. Problemy energetyki związane są głównie z koniecznością modernizacji sieci istniejących oraz wymiany linii napowietrznych na kablowe.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE TELEKOMUNIKACJI

Miasto posiada dogodne warunki dalszego rozwoju w zakresie łączności telekomunikacyjnej z uwagi na istniejącą, dobrze rozwiniętą sieć połączeń międzymiastowych, rozbudowaną sieć abonencką opartą o nowoczesną główną centralę telefoniczną z 15 000 NN (posiadającą możliwości techniczne dalszej rozbudowy - docelowo 30 000 NN) współpracującą z centralami kontenerowymi (tzw. wyniesionymi) na terenie miasta. Rozbudowa sieci będzie dokonywana sukcesywnie w miarę występowania potrzeb. Obszar miasta jest również w zasięgu cyfrowej telefonii komórkowej różnych systemów.

ZASADY UTYLIZACJI ODPADÓW STAŁYCH

Nieczystości stałe z terenu miasta będą gromadzone w pojemnikach oraz kontenerach i wywożone za pośrednictwem odpowiednio przygotowanych i wyposażonych służb na wysypisko w Krzyżówce - gmina Radziejowice. Należy dążyć do selektywnego gromadzenia odpadów i wykorzystania ich części jako surowców wtórnych, natomiast na wysypisku stosować rozwiązania techniczne eliminujące szkodliwe oddziaływanie śmieci na środowisko przyrodnicze. Ponieważ możliwości eksploatacji istniejącego wysypiska dobiegają końca, należy jak najszybciej przystąpić do poszukiwania nowego miejsca bądź innego sposobu utylizacji odpadów z terenu miasta.

UWAGA:

W obszarach o różnym przeznaczeniu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do uruchomienia tych terenów.

6. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszary objęte obowiązkiem sporządzania planów miejscowych wyznaczono biorąc pod uwagę:

- obowiązujące przepisy prawne wyznaczające obowiązek sporządzania planów
- potrzeby uporządkowania struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta.

„Studium” wyznacza następujące obszary objęte obowiązkiem sporządzenia planów miejscowych:

- obszar zawarty w ścisłej i pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej,
- obszar „Centrum” (teren pomiędzy ulicami Mireckiego i POW)
- obszar po północnej stronie ul. 1 Maja, zawarty między obwodnicą wewnętrzną a granicami administracyjnymi miasta (teren przeznaczony pod usługi nieprodukcyjne, nieuciążliwe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej)
- obszar zawarty między obwodnicą wewnętrzną miasta a granicami administracyjnymi (teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wielokondygnacyjną)
- obszar zawarty między ulicami Jodłowskiego i Parkingową (teren przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną, wielokondygnacyjną)
- obszar w północnej części miasta graniczący z gminą Wiskitki i Jaktorów (teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną)
- obszar w południowo wschodniej części miasta od ul. Kasprowicza do granic administracyjnych miasta (teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną, usługi nieprodukcyjne, usługi produkcyjne)
- obszar we wschodniej części miasta między ul. Jodłowskiego a projektowaną obwodnicą wewnętrzną miasta (teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną)

Jednocześnie przy opracowaniu zagospodarowania nowo projektowanego cmentarza, należy wykonać projekt urządzenia cmentarza, uwzględniając lokalizację usług związanych z funkcjonowaniem w/w funkcji oraz wygospodarować tereny zielone.

Plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego będą wykonywane (zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) dla poszczególnych terenów przewidzianych pod zabudowę we wszystkich przypadkach, gdy na

obszarze tym przewiduje się wystąpienie zadań dla realizacji lokalnych celów publicznych, czyli np. wystąpienie dróg publicznych.

7. KIERUNKI WSPÓŁDZIAŁANIA Z GMINAMI PRZYLEGLYMI

Miasto Żyrardów posiada duży potencjał ludnościowy (liczba mieszkańców około 44 tys. gęstość zaludnienia 3042 osoby / 1km²) z jednoczesnym brakiem dużych rezerw terenowych w swoich granicach administracyjnych. Z powyższego powodu następuje migracja części ludności na tereny sąsiednich gmin. Miasto posiada również bardzo ścisłe powiązania funkcjonalno - przestrzenne z gminami przyległymi. Z tego powodu oraz w celu integracji Żyrardowa jako ośrodka powiatowego z gminami sąsiednimi konieczna staje się partnerska i konstruktywna współpraca.

Żyrardów graniczy od północy i zachodu z Gminą Wiskitki (w tym z Lasami Państwowymi), od wschodu i południa z Gminą Jaktorów (gmina ta nie znajduje się w Powiecie Żyrardowskim), na południu z Gminą Radziejowice.

Na pierwszy plan wysuwają się powiązania komunikacyjne. Bardzo istotną sprawą jest konieczność budowy obwodnicy zachodniej miasta, której projektowany przebieg jest po terenach gmin Wiskitki i Radziejowice. Obwodnica ta będzie pełniła rolę nie tylko obwodnicy dla miasta, ale przejmie również ruch tranzytowy z terenu gmin Wiskitki i Radziejowice oraz będzie stanowiła połączenie ze zjazdem z projektowanej autostrady A 2 (węzeł w Wiskitkach). W celu realizacji tego zamierzenia konieczne jest wspólne działanie Zarządów gmin Wiskitki, Radziejowice oraz miasta Żyrardowa.

Następnym ważnym powiązaniem przestrzennym są ciągi ekologiczne. Proponuje się na terenach gmin kontynuację ciągów terenów zielonych wzdłuż cieków wodnych w zlewniach rzek Pisi i Wierzbianki.

Gmina Wiskitki

Na terenie gminy mają swoją kontynuację ulice główne 1 Maja i Reymonta oraz lokalne Mokra i Jodłowskiego. W bezpośrednim sąsiedztwie granic administracyjnych miasta sugeruje się możliwość kontynuacji funkcji przyjętych w „Studium Miasta Żyrardowa” i tak:

- przy osiedlu SUW - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna (funkcja ta już się rozwija na terenie osiedla Działki)
- przy ul. Młyńskiej - funkcja usług produkcyjnych
- przy ul. 1 Maja - funkcja usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
- po wschodniej stronie ul. 1 Maja do Kozłowiec Nowych - funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na terenie miasta znajdują się funkcje usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, funkcja zabudowy wielorodzinnej (do 4 kondygnacji) oraz funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Gmina Radziejowice

Na terenie gminy mają swoją kontynuację ulice: główna (ul. Mickiewicza), lokalna (ul. Opolska i Ziółowa). Proponuje się przeprowadzenie ulicy zbiorczej ul. Bema z terenu miasta na teren gminy w celu uruchomienia obszarów źle skomunikowanych oraz odciążenia ul. Opolskiej i Ziółowej wychodzących na teren wsi Chroboty.

Sugestią ze strony autorów „Studium” jest ewentualne przeznaczenie sąsiadujących z miastem terenów pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinna we wsi Chroboty jako kontynuację tej funkcji z terenu Żyrardowa (os. Rolna, osiedle przy ul. Piotra Skargi) z jednoczesnym wprowadzeniem odpowiednich zasad podziału terenu i takiego rodzaju budownictwa, by uzyskać działnicę o charakterze willowym, gdzie wielkość działek nie będzie mniejsza niż 1500m².
- usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach graniczących z południową granicą miasta, jako kontynuację tej funkcji z terenu miasta Żyrardowa (znajdujących się po wschodniej stronie ul. Mickiewicza - obecnie teren ogrodów działkowych). W południowej części miasta „Studium” wyznacza tereny usług produkcyjnych z dopuszczeniem usług uciążliwych, natomiast na terenie gminy sugeruje się, ze względu na istniejącą zabudowę, wprowadzenie funkcji usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Funkcje te będą rozdzielone projektowaną na terenie miasta obwodnicą wewnętrzną (ul. Roszarnicza), która jednocześnie uruchomi słabo dostępne obecnie tereny zarówno w mieście jak i w gminie.

W celu usprawnienia połączenia drogowego do trasy katowickiej, proponuje się, by gmina Radziejowice wspólnie z gminą Jaktorów i miastem Żyrardów zastanowiła się nad taką propozycją połączenia, które pozwoliłoby wyeliminować ruch z terenów zurbanizowanych (wieś Korytów i Radziejowice).

Gmina Jaktorów

Powiązania drogowe z gminą stanowią kontynuację istniejących ulic takich jak ul. Jaktorowska (główna) i Al. Wyzwolenia (lokalna). Na terenie gminy proponuje się wprowadzenie nowych powiązań komunikacyjnych jako kontynuację następujących ulic z terenu miasta: ul. Jedności Robotniczej (mogłaby ona stanowić skrót do trasy poznańskiej), ul. Chmielnej i ul. Lelewela.

Teren przylegający do wschodniej granicy administracyjnej miasta proponuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z określeniem zasad podziału terenu i charakteru budownictwa. Wskazaniem byłoby stworzenie w tym rejonie dzielnicy o charakterze willowym na działkach o powierzchni minimum 1500m² wraz z wprowadzeniem obowiązku dolesiania w celu kontynuacji charakteru istniejącej wsi Międzyborów. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze miejskim (stosunkowo małe działki) wyznaczone w „Studium” (os. Teklin) będą oddzielone od terenów zaproponowanej zabudowy wsi Henryszew pasem zieleni otwartej wzdłuż rzeki Wierzbianki.

Przy południowej granicy proponuje się na terenie gminy wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiącej kontynuację os. Leśna w Żyrardowie, a na styku miasta z gminą Jaktorów i Radziejowice funkcji usług nieucieżliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Bardzo istotną sprawą jest rozwiązanie komunikacji na styku z gminą Jaktorów (w południowej części miasta). Przedłużenie ul. Roszarniczej jako wewnętrznej obwodnicy miasta i połączenie proponowanych wyjść na terenie gminy udroźni zarówno sąsiednie tereny w mieście jak i w gminie.

Powyższe propozycje zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do granic administracyjnych miasta Żyrardowa dla gmin Wiskitki, Radziejowice i Jaktorów nie są wiążące. Jednak w celu prawidłowych rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych należałoby je prześledzić w „Studiach” dla poszczególnych gmin.

V. POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA

Polityka przestrzenna to skoordynowane działania osób lub instytucji posiadających stosunek władczy wobec przedmiotu do którego polityka jest adresowana - dla osiągnięcia określonych celów. Jest to świadome oddziaływanie na gospodarkę przestrzenną (działalność wywołująca skutki przestrzenne).

Oddziaływanie to obejmuje:

- sterowanie rozwojem przestrzennym
- inicjowanie rozwoju przestrzennego

Polityka przestrzenna jest współzależna z polityką: ekonomiczną, społeczną, ekologiczną.

Podstawowe komponenty polityki przestrzennej to:

- polityka lokalizacyjna
- polityka w zakresie obrotu gruntami
- polityka inwestycyjna

W obecnym okresie instrumenty prawne i finansowe polityki gminy nie są dopracowane i nie w pełni dla gminy dostępne. Słabość administracji samorządowej w zakresie finansów lokalnych oraz możliwość kształtowania lokalnych dochodów na podstawie własnego systemu podatkowego (podatek od nieruchomości) będzie tu czynnikiem warunkującym realność realizacji polityki.

ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Zasady polityki przestrzennej miasta to dążenie do:

- harmonizacji rozwoju w ramach gospodarki przestrzennej uwzględniającej ekologiczny, społeczny i gospodarczy punkt widzenia (dążenie do niekonfliktowych rozwiązań),
- preferowania w rozwoju gospodarczym czystych technologii proekologicznych,
- ekorozwoju miasta poprzez pogłębianie świadomości ekologicznej mieszkańców oraz wzrostu udziału społeczeństwa w organizacjach proekologicznych,
- prawidłowego rozwoju zabudowy mieszkaniowej tylko na terenach przeznaczonych pod tę funkcję z jednoczesną eliminacją tego rodzaju budownictwa z terenów o innym przeznaczeniu,
- wypełniania zabudową w pierwszej kolejności wolnych działek na terenach sparcelowanych i uzbrojonych, a w następnej kolejności objęcia zabudową terenów niezabudowanych, które można będzie uruchomić poprzez

wcześniejsze wprowadzenie komunikacji (związane jest to z wykupem terenów na ten cel),

- uporządkowania obiektów zdegradowanych,
- modernizacji zabudowy w dzielnicach objętych najwyższym stopniem patologii społecznej,
- ograniczenia praktyki podziału gruntów na działki o małej powierzchni bez koncepcji urbanistycznej podziału terenu oraz przed wykonaniem planów miejscowych,
- uporządkowania gospodarki gruntami i wprowadzenia polityki obrotu gruntami,
- rozwoju miasta zgodnie z zatwierdzonymi planami miejscowymi („Studium” wyznacza obszary dla których wykonanie planów miejscowych jest obowiązujące),
- ochrony i stworzenia specjalnych wytycznych dla obszaru „Centrum” (celowym byłoby opracowanie wzorników architektury lub zasad skali i sposobów wykończenia budynków, które byłyby konsekwentnie przestrzegane),
- ochrony środowiska naturalnego poprzez działania na rzecz tworzenia systemów przyrodniczych (ochrona Zalewu Żyrardowskiego, zlewni rzeki Pisi i Wierzbianki) i zabieganie o środki finansowe umożliwiające wprowadzenia sieci monitoringu środowiskowego,
- zapewnienia pełnych standardów wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej ,
- prowadzenia ofensywnej polityki przyciągania kapitału i inwestycji związanych z usługami produkcyjnymi (w tym wykonanie planów i ofert terenowych z informacją o możliwościach zagospodarowania), popierania inicjatywy nowych miejsc pracy negocjując z inwestorami wymóg zatrudnienia w określonym procencie miejscowej ludności,
- poprawy stanu bezpieczeństwa ruchu kołowego (poprzez budowę obwodnicy zachodniej, tranzytowej oraz segregację ruchu pieszego i kołowego w tym ścieżek rowerowych),

- zobowiązania inwestorów do zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych na terenach własnych lokalizacji,
- sporządzenia przeglądu obiektów wpisanych do rejestru zabytków i doprowadzenia do ich ewentualnej weryfikacji (uporządkowania i zebrania całości materiałów dotyczących zabytkowej części miasta - Osady Fabrycznej).

VI. DOKUMENTY FORMALNO - PRAWNE

1. Uchwała Rady Miejskiej Żyrardowa Nr XXXVII / 242 / 97 z dnia 3 lipca 1997 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDOWA.
2. Zawiadomienie organów i instytucji uprawnionych do opiniowania studium oraz zainteresowanych z prośbą o wnioski.
3. Nadesłane wnioski
4. Uchwała Nr XXXVIII / 243 / 97 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 sierpnia 1997 roku w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Żyrardowa do roku 2010.
5. Opinie do projektu studium:
 - opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Skierniewicach z dnia 29-10-1998r.

- 83 -

UCHWAŁA NR XXXVII/242/97
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA
z dnia 3 lipca 1997r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia " STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
ŻYRARDOWA"**

Na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 89 poz. 415 oraz Dz. U. z 1996r nr 106 poz. 496) Rada Miejska Żyrardowa uchwala co następuje:

§ 1

W celu określenia polityki przestrzennej Miasta przystępuje się do sporządzenia " STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDOWA".

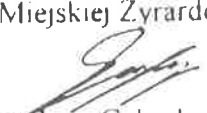
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Żyrardowa.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodniczący
Rady Miejskiej Żyrardowa


Mieczysław Gabrylewicz

Żyrardów 1997.09.16

wg rozdzielnika

Zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 7.lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89, poz.415 z 1994r) oraz Uchwałą Nr XXXVII/242/97 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 3 lipca 1997r w sprawie przystąpienia do sporządzenia STUDIUM UWARUNKOWAŃ

I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta Żyrardowa, zwracam się z prośbą o przesłanie wniosków do w/w opracowania. Jednocześnie proszę o udostępnienie projektantom niezbędnych materiałów do opracowania dokumentu- "STUDIUM".

Jednostką projektową wykonującą w/w opracowanie jest:

Miejski Zespół Urbanistyczny w Żyrardowie, 96-300 Żyrardów ul. 1-go Maja 54

tel.(0-46) 855-21-74. Głównym projektantem tematu jest mgr inż. arch. Małgorzata Walczak (uprawnienia urbanistyczne nr 1479/96).

Małgorzata Walczak

- 8 -
1. WOJEWODA SKIERNIEWICKI
96-100 SKIERNIEWICE UL. JAGIELLOŃSKA 29
 2. WOJEWODA WARSZAWSKI
WARSZAWA PLAC BANKOWY 3/5
 3. DYREKTOR WYDZIAŁU OCHRONY ŚRODOWISKA - URZĘDU
WOJEWÓDZKIEGO W SKIERNIEWICACH.
96-100 SKIERNIEWICE UL. JAGIELLOŃSKA 29
 4. DYREKTOR WYDZIAŁU ROZWOJU GOSPODARKI I KOMUNIKACJI
URZĘDU WOJEWÓDZKIEGO W SKIERNIEWICACH.
96-100 SKIERNIEWICE UL. JAGIELLOŃSKA 29
 5. DYREKTOR WYDZIAŁU GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I NADZORU
BUDOWLANEGO URZĘDU WOJEWÓDZKIEGO W SKIERNIEWICACH
96-100 SKIERNIEWICE UL. JAGIELLOŃSKA 29
 6. DYREKTOR WYDZIAŁU GEODEZJI , GOSPODARKI GRUNTAMI
URZĘDU WOJEWÓDZKIEGO W SKIERNIEWICACH
96-100 SKIERNIEWICE UL. JAGIELLOŃSKA 29
 7. DYREKTOR WYDZIAŁU ZDROWIA URZĘDU WOJEWÓDZKIEGO W
SKIERNIEWICACH
96-100 SKIERNIEWICE UL. JAGIELLOŃSKA 29
 8. DYREKTOR WYDZIAŁU KULTURY I TURYSTYKI URZĘDU
WOJEWÓDZKIEGO W SKIERNIEWICACH
96-100 SKIERNIEWICE UL. JAGIELLOŃSKA 29
 9. DYREKTOR WYDZIAŁU ROLNICTWA URZĘDU WOJEWÓDZKIEGO
W SKIERNIEWICACH
96-100 SKIERNIEWICE UL. JAGIELLOŃSKA 29
 10. DYREKTOR WOJEWÓDZKIEGO BIURA URBANISTYCZNEGO W
SKIERNIEWICACH.
96-100 SKIERNIEWICE UL. ŁOWICKA 1/3
-

11. WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW W SKIERNIEWICACH.
96-300 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 21/23
12. DYREKTOR WOJEWÓDZKIEJ STACJI SANITARNO-
- EPIDEMIOLOGICZNEJ W SKIERNIEWICACH.
96-100 SKIERNIEWICE UL. PIŁSUDSKIEGO 33
13. DYREKTOR WOJEWÓDZKIEGO INSPEKTORATU OCHRONY
ŚRODOWISKA W SKIERNIEWICACH.
96-100 SKIERNIEWICE UL. PROJEKTOWANA 2
14. DYREKCJA BOLIMOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO W
SKIERNIEWICACH
96-100 SKIERNIEWICE UL. REYMONTA 33
15. DYREKTOR OKRĘGOWEJ DYREKCJI DRÓG PUBLICZNYCH W
WARSZAWIE.
03-808 WARSZAWA UL. MIŃSKA 25
16. AGENCJA BUDOWY I EKSPLOATACJI AUTOSTRAD W
WARSZAWIE.
WARSZAWA UL. CHAŁUBIŃSKIEGO 4/6
17. DYREKTOR WOJEWÓDZKIEGO URZĘDU PRACY W
SKIERNIEWICACH.
96-100 SKIERNIEWICE UL. JAGIELLOŃSKA 29
18. KIEROWNIK REJONOWEGO URZĘDU PRACY W ŻYRARDOWIE.
96-300 ŻYRARDÓW UL. LIMANOWSKIEGO 45
19. PREZES FUNDACJI OCHRONY ŚRODOWISKA I OKOLIC W
ŻYRARDOWIE.
96-300 ŻYRARDÓW UL. ARMII KRAJOWEJ 5
20. PREZES STOWARZYSZENIA WSPIERANIA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI
W ŻYRARDOWIE.
96-300 ŻYRARDÓW PLAC WOLNOŚCI 2
21. DYREKTOR WOJEWÓDZKIEGO URZĄDU STATYSTYCZNEGO W
BRZESZYNACH.
96-140 BRZESZYN UL. SIENKIEWICZA 14

22. PREZES PRZEDSIĘBIORSTWA GOSPODARKI KOMUNALNEJ
SPÓŁKA Z O.O. W ŻYRARDOWIE
96-300 ŻYRARDÓW UL. CZYSTA 5
23. PREZES PRZEDSIĘBIORSTWA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
SPÓŁKA Z O.O. W ŻYRARDOWIE.
96-300 ŻYRARDÓW UL. ARMII KRAJOWEJ 5.
24. PREZES ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W
ŻYRARDOWIE.
96-300 ŻYRARDÓW UL. ŚRODKOWA 35
25. PREZES PRZEDSIĘBIORSTWA ENERGETYKI CIEPLNEJ SPÓŁKA
Z O.O. W ŻYRARDOWIE.
96-300 ŻYRARDÓW UL. KONARSKIEGO 2
26. DYREKTOR ZAKŁADU ENERGETYCZNEGO ŁÓDŹ - TEREN S.A. -
REJON ENERGETYCZNY ŻYRARDÓW.
96-300 ŻYRARDÓW UL. MAZOWIECKA 32
27. DYREKTOR ZAKŁADU GAZOWNICZEGO ŁÓDŹ - S.A.
ROZDZIELNIA GAZU ŻYRARDÓW.
96-300 ŻYRARDÓW UL. BANKOWA 5
28. ZARZĄDY OŚCIENNYCH GMIN.

URZĄD GMINY W RADZIEJOWICACH
96-325 RADZIEJOWICE UL. KUBICKIEGO 5

URZĄD GMINY W WISKITKACH
96-315 WISKITKI UL. KOŚCIUSZKI 2

URZĄD GMINY W JAKTOROWIE
96-313 JAKTORÓW UL. WARSZAWSKA 3
29. WOJEWÓDZKI SZTAB WOJSKOWY W SKIERNIEWICACH.
96-100 SKIERNIEWICE UL. BATOREGO 56
30. WOJEWÓDZKA KOMENDA POLICJI W SKIERNIEWICACH.
96-100 SKIERNIEWICE UL. SOBIESKIEGO 69

31. WOJEWÓDZKI INSPEKTORAT OBRONY CYWILNEJ W
SKIERNIEWICACH.
96-100 SKIERNIEWICE UL. JAGIELLOŃSKA 29
32. DYREKTOR WOJEWÓDZKIEGO ZARZĄDU MELIORACJI I
URZĄDZEŃ WODNYCH W SKIERNIEWICACH
96-100 SKIERNIEWICE UL. SOBIESKIEGO 16
33. URZĄD OCHRONY PAŃSTWA W ŁODZI
ŁÓDŹ UL. PÓŁNOCNA 39
34. SEJMIK SAMORZĄDOWY W SKIERNIEWICACH
96-100 SKIERNIEWICE UL. JAGIELLOŃSKA 29
35. DYREKTOR ZAKŁADU TELEKOMUNIKACJI S.A W
SKIERNIEWICACH
96-100 SKIERNIEWICE UL. JAGIELLOŃSKA 34
36. PREZES GEOTERMII MAZOWIECKIEJ W ŻYRARDOWIE
96-300 ŻYRARDÓW UL. OKRZEI 57
37. MAZOWIECKI OKRĘGOWY ZAKŁAD GAZOWNICZY „Gazownia
Warszawska” W WARSZAWIE.
00- 412 WARSZAWA UL. KUCZKOWSKIEGO 2
38. DYREKCJA OKRĘGOWA KOLEI PAŃSTWOWYCH W WARSZAWIE
03-734 WARSZAWA UL. TARGOWA 74
39. REGIONALNA DYREKCJA LASÓW PAŃSTWOWYCH W ŁODZI
90- 734 ŁÓDŹ UL. WIĘCKOWSKIEGO 33
40. NADLEŚNICTWO RADZIWIŁŁÓW
96 - 122 PUSZCZA MARIĄSKA
41. KOMENDA WOJEWÓDZKA STRAŻY POŻARNEJ W
SKIERNIEWICACH.
96-100 SKIERNIEWICE UL. ARMII KRAJOWEJ 4
42. DYREKTOR REJONOWEGO URZĘDU POCZTY W
SKIERNIEWICACH
96-100 SKIERNIEWICE UL. SIENKIEWICZA 2

WICEWOJEWODA SKIERNIEWICKI

P. Z. Gajick
P. J. Aleksandrowicz
- Wzrost, Waga, 91: A

[Signature]

17.07.97

PRZEWODNICZĄCY

ZARZĄDU MIASTA

ŻYRARDOWA

Nasz znak: GP.L7320-1-9/16/97

Data: 1997.07.16

W nawiązaniu do Uchwały Nr XXXVII/242/97 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 3 lipca 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa" uprzejmie informuję, że opracowanie wytycznych do studium znajduje się w rocznym planie pracy Wojewódzkiego Biura Urbanistycznego w Skierniewicach z terminem wykonania na koniec IV kwartału 1997r.

WICEWOJEWODA

[Signature]
Franciszek Ostrowski

WPLYNEŁO do Wydziału PA

1997 -07- 17.

dnia 16.07.1997/GB
(234)

SEKRETARZ
SŁUCHAJĄCY

Wzrost, Waga

17.07.97

17.07.97

17.07.97

3845 B

WOJEWÓDZKIE BIURO
URBANISTYCZNE
w Skierniewicach, ul. Łowicka 1/3
tel. 33-38-25, 33-45-13
98-100 Skierniewice

P. E. Gnejde
- ciążenie, zm. m. p. oł-
nie, zmianie
30.09.97
Zarząd
Miasta Żyrardowa

Nasz znak : BU.PW.7320-1/8-1/97

P. Helusad
97.10.03

dnia : 97-09-26

dotyczy : studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Żyrardowa.

Wojewódzkie Biuro Urbanistyczne w Skierniewicach informuje , że w planie pracy tut. biura znajduje się temat opracowania materiałów w zakresie wniosków do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa (wraz z przyległymi gminami) z terminem wykonania do końca grudnia 1997 r. i w tym terminie materiały te zostaną przekazane do Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Nadzoru Budowlanego Urzędu Wojewódzkiego w Skierniewicach celem przesłania Zarządowi Miasta.

D Y R E K T O R

N. Jędrzejewska
mgr inż. arch. Jolanta Welc-Jędrzejewska

Do wiadomości :

Wydział
Gospodarki Przestrzennej
i Nadzoru Budowlanego
Urzędu Wojewódzkiego
w Skierniewicach

WPLYNĘŁO do Wydziału PA

03.10.97
200/97CB

1997 -09- 3 0

URZĄD WOJEWÓDZKI W ŻYRARDOWIE
Sekretariat

Wpłynęło dnia

Skierowano

Nr akt *1928*

WOJEWODA SKIERNIEWICKI

Pan

Stanisław Niewiadomski

Przewodniczący Zarządu Miasta

Żyrardowa

*p. E. Grogala Ciężkie Zagnie
Pog. k. p. p. do spec. studium
1998.02.05.*

*P. Aleksander
Eko 93.0.09*

Nasz znak: GP.I.7320-1-9/16/97

Data: 1998.02.03

W załączeniu przekazuję Panu Przewodniczącemu materiały do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Podstawę niniejszego opracowania stanowiły materiały analityczne dot. kierunków rozwoju i restrukturyzacji województwa skierniewickiego przygotowane w ramach prac nad studium zagospodarowania przestrzennego woj. Skierniewickiego.

Wyrażam nadzieję, że przekazane opracowanie okaże się pomocne przy pracy nad sporządzeniem w/w studium.

Z poważaniem

WOJEWODA
J. Olejniczak
Jerzy Olejniczak

*Opracowanie
Arzyński M2U
w dniu 24.02.98*

MH

WPŁYNĘŁO DO ZARZĄDKU PA

dnia 09.02.1998/EB
34/98

Wojewódzki Oddział
Państwowej Służby
Ochrony Zabytków
96-100 Skierniewice
ul. Trzebińska 21/23, tel. fax 33-90-35

P. E. Gnajda
- urz. nac. 2. 10. 97
mgr inż. Gnajda
H. - d. l.

Skierniewice 1997-10-01

02.10.97

Zarząd Miasta
Żyrardowa

WOPSOZ.Sk-ce-414/309/97

P. Aleksandrowicz
97. 10. 01

W związku z otrzymanym zawiadomieniem z dnia 16.09.1997r.
o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Żyrardowa, Wojewódzki Konserwator Zabytków prosi o przesłanie
mapy terenów objętych opracowaniem studium.

Mapa stanowi podstawę opracowania wytycznych konserwatorskich do w.w.
studium.

Z up. WOJEWODY

mgr Andrzej Kosiorek
St. Zastępca Wojewody

Otrzymują: 1. Adresat
2. a/a

WPLYNĘŁO do Wydziału PA

03.10.1997

303/97 EB

1997 -10- 02

URZĄD MIEJSKI w ŻYRARDOWIE
Sekretariat

Wolność dnia
Skierowano
Na akt A. G. 1. 6. D.

OC - II - 5326-1 / 105 / 97

P. E. Gnajek
- ciążonek zamykane
wg kompromisu
H. - M.

P. E. Gnajek
- ciążonek zamykane
H. - M.

Skierniewice 1997.09.26

30.09.97

ZARZĄD MIASTA

ŻYRARDOWA

P. Aleksander

19.10.97

Dotyczy: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardów.

W nawiązaniu do pisma z dnia 1997.09.16 Wojewódzki Inspektorat Obrony Cywilnej w Skierniewicach informuje, że przedmiotowe Studium powinno uwzględniać elementy minimalizujące zagrożenie dla miasta poprzez:

1. Planowanie na obszarze miasta z zachowaniem normatywnych stref ochronnych:
 - zakładów posiadających Toksyczne Środki Przemysłowe.
 - składów paliw, magazynów środków toksycznych i płynów łatwopalnych.
2. Określenie trasy / tras / przewozu Toksycznych Środków Przemysłowych przez tereny o małym nasyceniu istniejącego budownictwa mieszkaniowego i użyteczności publicznej / istniejącej i planowanej /.
3. Możliwość sprawnego wyprowadzenia ludności w razie zaistniałej potrzeby poza granice miasta oraz dla akcji ratunkowej.
4. Dostawę wody pitnej dla ludności i potrzeb „Obrony Cywilnej” w przypadku braku dopływu prądu z sieci energetyki zawodowej - zainstalowanie agregatów prądotwórczych stacjonarnych o mocy pozwalającej na produkcję wody pitnej w ilości pozwalającej na „minimalne dostawy wody”.
5. Przygotowanie budowli ochronnych stacjonarnych oraz przygotowanych doraźnie w podpiwniczeniach budynków oraz wolnostojących.
6. Zapewnienie długotrwałości zaplanowanych rozwiązań w zakresie rezerwowania terenów pod doraźne budowle ochronne i ujęcia wody / studnie awaryjne / oraz Punktów Likwidacji Skazań.

Jednocześnie informujemy, że dane szczegółowe dotyczące w/w spraw posiada Urząd Miejski w Żyrardowie Wydział Obrony Cywilnej.

Do wiadomości:

1. Urząd Wojewódzki w Skierniewicach
Wydział Gospodarki Przestrzennej
i Nadzoru Budowlanego
2. Urząd Miejski w Żyrardowie
Wydział Obrony Cywilnej

WPLYNĘŁO do Wydziału PA

dnia 03.10.1997
300/97 ER

z up. WOJEWODY

mgr inż. Stanisław Bartosiewicz
czł. p. Z-cy Szefa Wojewódzkiego Inspektoratu
Obrony Cywilnej Skierniewice

URZĄD MIASTA ŻYRARDÓW
Sekretariat

Wpłynęło dnia 1997.10.11
Skierowano
Nr akt 1930
Podpis

Wojewódzki Oddział
Państwowej Służby
Ochrony Zabytków
66-100 Skierniewice
ul. Piłsudskiego 21-23, tel./fax 13-00-135

J. E. Gnajda
Członek Zarządu
Komisji
H. K. d. l.

Skierniewice 04.02.1998.

10.02.98

ZARZĄD MIASTA ZYRARDOWA

WOPS07. Sk-ce-414/49/98

P. Kikradon
198.02.11

W odpowiedzi na zawiadomienie z dnia 1997.09.16 o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zyrardowa, Wojewódzki Konserwator Zabytków zgłasza następujący wniosek:

1. W "studium" należy uwzględnić problematykę ochrony dóbr kultury, zgodnie z wymogami Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na terenie miasta Zyrardowa znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków w.g. załączonego wykazu-/ZAŁĄCZNIK NR. I/ -/granice wpisu Osady Fabrycznej do rejestru są w posiadaniu Urzędu Miasta Zyrardowa/
Ochroną Konserwatora obj. te są również cmentarze: Baptystów cm. przykościelny ul 1-go maja 112, cm. przykościelny kościoła pw. Wniebowstąpienia Pańskiego- ul. Zeromskiego 7, cm. Baptystów i ewang-augsburski.
3. Dla miasta Zyrardowa sporządzone zostało Studium historyczno-urbanistyczne /w zasobach archiwalnych tut. urzędu/, którego treści winny być uwzględnione w opracowaniu studium.

Jednocześnie informuję iż materiały i opracowania z zakresu ochrony dóbr kultury dotyczące Zyrardowa, będące w naszym posiadaniu zostaną udostępnione projektantowi studium na podstawie upoważnienia Zarządu m. Zyrardowa przedłożonego Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
mgr Marian Bąbel

WPLYNEŁO do Wydziału PA

dnia 11.02.1998 /EB
38/98

Załącznik: wykaz-ZAŁĄCZNIK NR I
Otrzymują: 1. Adresat

1998-02-10 2. a/a

ZARZĄD MIASTA ZYRARDOWA

SEKRETARZ

Wykonano: 24.6

Skierowano: 0

Wzrost: 0

Podpis: 0

Łódź, dnia 15.10.1997

URZĄD MIASTA ŻYRARDÓW

09 L. G. 206-1079/97

Egz. nr 1

P. E. Gno. jcc
- celom ek. 20.07.01.
wg kompetencji
h. dl.

20.10.97

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
MIASTA ŻYRARDÓW

Pan mgr Stanisław NIEWIADOMSKI

W odpowiedzi na pismo z dnia 16.07.1997 roku uprzejmie informuję, iż Delegatura UOP w Łodzi nie wnosi uwag do sporządzonego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Żyrardowa.

Z upoważnienia Szefa Delegatury UOP w Łodzi:

WACZEŁNIK
SZEF DELEGATURY
UOP W ŁODZI
STW

Wyk. 2 egz.

Egz. nr 1 - adresat

Egz. nr 2 - a/a

Opr. AD/ Druk J P.

URZĄD MIASTA ŻYRARDÓW
Sekretariat

Wpłynęło dnia

Skladowano 20.10.97

WPŁYNEŁO do Wydziału PA

22.10.97

332/97
GR



WOJEWÓDZKA STACJA SANITARNO-EPIDEMIOLOGICZNA

Telefony Centrala: 33-46-00
33-46-85
33-46-88
33-32-31
Dyrektor Tel. Fax. 33-32-30
Tlx. 885149

w Skierniewicach

ul. Piłsudskiego 33
96-100 Skierniewice
N.B.P. o/Skierniewice
Konto budżetowe
nr. 75008-1052-223

WSSE-ZNI/1420/300/97

Skierniewice 97.10.29

B. E. Gnójek

- członek Zarządu
Miejscowej Komisji
Planowania

P. Alek
97.11.07

ZARZĄD MIASTA
ZYRARDOWA

04.11.97

Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Skierniewicach, w odpowiedzi na pismo z dnia 97.09.16 przesyła w załączeniu uwagi do Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardowa. Biorąc pod uwagę istotychozasowy rozwój miasta PWIS w Skierniewicach wnioskuje o rozwiązanie następujących problemów:

1. Ograniczenia hałasu komunikacyjnego w centrum miasta poprzez wybudowanie obwodnicy i przeniesienia ruchu samochodów ciężarowych / TIR-ów/ poza miasto.
2. Likwidowanie szamb i doprowadzenia sieci kanalizacyjnej do jeszcze nieskanalizowanych części miasta oraz rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków. Należy szczególnie zwrócić uwagę na poprawę stanu sanitarno-higienicznego w zakresie doprowadzenia sieci wod-kan i instalacji wewnętrznych w zabudowach mieszkaniowych starej, zabytkowej części miasta.
3. Zamknięcie pierścieniowe istniejącej sieci wodociągowej w południowej części miasta.
4. Zagospodarowanie wolnych terenów na osiedlach mieszkaniowych / budownictwo wielorodzinne / poprzez wprowadzenie między innymi enklaw zieleni, placów zabaw i rekreacji czynnej.
5. Wybudowanie ścieżek rowerowych z odległych dzielnic miasta do centrum oraz do terenów rekreacyjnych pod miastem.
6. Wykorzystanie zasobów energii geotermalnych do zmian sposobu ogrzewania miasta lub modernizację ciepłowni miejskiej w celu zmniejszenia emisji parniczynowej do atmosfery oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła / olej, gaz /.

z Biurogości:

z Zarządu

[Signature]

NACZELNI
mgr inż. Józef Mr
Zastępc



DYREKCJA OKRĘGOWA DRÓG PUBLICZNYCH

UL. MIŃSKA 25 03-808 WARSZAWA TEL. 10-39-84, 13-33-75 FAX 10-04-12 TLX 813563

DODP-T.3-407/188 /97

Warszawa, dn. 1997.10.10

P. E. Gnajda
- kierownik Zespołu
og. kompetencji
H. - odd.

16.10.97

**Zarząd Miasta
Żyrardów
woj. skierniewickie**

W nawiązaniu do zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa" Dyrekcja Okręgowa Dróg Publicznych w Warszawie wnosi o uwzględnienie w/w opracowaniu następujących elementów:

1. Przeanalizowanie obecnie istniejących planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego korytarzy dla obejść miasta ~~na~~ kierunkach dróg krajowych nr 717 i 719 z ewentualną ich korektą.
2. Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób niepowodujący obudowy przyszłych obwodnic.
3. Rozwiązanie układów komunikacyjnych obsługujących poszczególne obszary zainwestowania, eliminując ich bezpośrednią obsługę z obwodnic.
4. Zapewnienie dostępności obwodnic jedynie za pośrednictwem skrzyżowań.

Zastępca Naczelnego Dyrektora

mgr inż. Andrzej Jędrzejewski

WPLYNĘŁO DO WYDZIAŁU PA

dnia 16.10.97

208/97 EP

1997 -10- 16

ZARZĄD MIEJSKI W ŻYRARDOWIE
Sekretariat

Wpłynęło dnia
Skierowano
Nr akt

ZARZĄD GMINY

Wiskitki

Wiskitki 19.12.1997 r

Nr7322/ 20 /97

B. Z. Gnajek
- ciemne lampy
wg kompetencji
H. L. d.

P. Helenczyński
97.02.03.

ZARZĄD MIASTA

ŻYRARDOWA

01.01.88

W nawiązaniu do pisma w sprawie wniosków zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz U Nr 89, poz. 415 z 1994 r oraz Uchwały Rady Miejskiej w Żyrardowie Nr XXXVII/242/97 z dnia 3 lipca 1997 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Żyrardowa Zarząd Gminy Wiskitki przesyła n/w wnioski:

1. Z chwilą podjęcia decyzji w sprawie budowy Autostrady A2 zgłaszamy konieczność budowy obwodnicy dla m. Żyrardowa jak i miejscowości Stare Kozłowice i Wiskitki.
2. Do czasu wybudowania oczyszczalni ścieków w Wiskitkach wnosimy o przyjęcie z terenu Gminy Wiskitki nieczystości płynnych do oczyszczalni ścieków w Żyrardowie.
3. Wnosimy o zapewnienie korzystania przez Gminę Wiskitki z wysypiska śmieci pozostającego w administracji PGK w Żyrardowie.
4. Wnioskujemy, aby wszystkie działania programowe przy granicy z gminą Wiskitki były konsultowane z Zarządem Gminy Wiskitki
5. Postulujemy o spójność dróg wewnętrznych miasta Żyrardowa z istniejącymi drogami na terenie gminy Wiskitki.
6. Wnioskujemy o wyznaczenie wspólnej strefy ekonomicznej dla miasta Żyrardowa i gminy Wiskitki.

WPLYNEŁO do Wydziału PA

dnia 04.02.1998r.
25/98/FB

[Signature]

[Signature]
545

-104-

AGENCJA BUDOWY I EKSPLOATACJI AUTOSTRAD

Warszawa 02-10-97

PREZES

mgr inż. Andrzej Patalas

00-928 Warszawa ul. Chałubińskiego 4/6

ABiEAWSi 680/5341 197

Pani Małgorzata Walczak

Miejski Zespół Urbanistyczny

Ul. 1-go Maja 54

96-300 Żyrardów

Dotyczy: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa

Agencja Budowy i Eksploatacji Autostrad informuje, że wystąpiła do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z wnioskiem o udzielenie wskazań lokalizacyjnych dla autostrady A-2, odcinek Stryków – granica państwa z Białorusią. Wniosek jest aktualnie opiniowany przez resorty. W załączeniu przesyłamy fragment dokumentacji graficznej załączonej do wniosku obejmujący odcinek autostrady w okolicy Żyrardowa. Jeżeli wykonawcy „Studium...” na podstawie przesłanej dokumentacji znajdują wnioski do sporządzanego opracowania, w aspekcie funkcjonowania autostrady A-2, to Agencja prosi o ich uwzględnienie. Agencja deklaruje, że dla potrzeb „Studium...” udostępni posiadane materiały upoważnionemu przedstawicielowi wykonawcy.

Załączniki: odbitki części graficznej wniosku o udzielenie wskazań lokalizacyjnych – szt. 9

Z poważaniem


PREZES
Andrzej Patalas

**UCHWAŁA nr XXXVIII/243/97
Rady Miejskiej Żyrardowa
z dnia 8 sierpnia 1997 r.**

w sprawie: przyjęcia Strategii Rozwoju Żyrardowa do roku 2010.

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (tekst jedn. Dz.U. nr 13 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się do realizacji Strategię Rozwoju Żyrardowa, przedstawiającą kierunki rozwoju miasta do roku 2010 - stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Strategia Rozwoju Miasta jest dokumentem otwartym, który będzie aktualizowany co dwa lata wraz ze zmianą istniejących uwarunkowań i możliwości działania samorządu.

§ 3.

Z realizacji Strategii Rozwoju Żyrardowa sporządzane będą roczne sprawozdania, które Zarząd Miasta przedkładać będzie Radzie Miejskiej przy sprawozdaniu z realizacji budżetu miasta.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ


Mieczysław Gabrylewicz

- 106 -

Wojewódzki Oddział
Państwowej Służby
Ochrony Zabytków
96-100 Skierniewice
ul. Trzebińska 21/23, tel./fax 33-90-35

Skierniewice dn. 29.10.1998 r.

WO PSOZ Sk-ce 414 /499/ 98 r.

**MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY
W
ŻYRARDOWIE
UL. 1-GO MAJA NR 54**

W odpowiedzi na pismo z dnia 16.10.1998 r. znak:BI.III. 7320 / 7 / 98 dotyczącego projektu „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Żyrardowa – Stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego”, Wojewódzki Konserwator Zabytków w Skierniewicach uzgadnia w/w projekt bez uwag.

Na projekcie znajduje się klauzula Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**Załączniki : dokumentacja
Otrzymują : adresat,
a/a**

WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
mgr Marian Rożek