

UCHWAŁA NR XLIII/357/10
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 25 lutego 2010 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
miasta Żyrardowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIV/285/09 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 23 kwietnia 2009r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: ul. Szarych Szeregów, ul. Wittenberga, ul. Limanowskiego, działką o nr ewid. 3446, ul. Roosevelta, działką o nr ewid. 3275, ul. Wrzosową oraz działką o nr ewid. 1847, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/126/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ul. Szarych Szeregów, ul. Wittenberga, ul. Limanowskiego, działką o nr ewid. 3446, ul. Roosevelta, działką o nr ewid. 3275, ul. Wrzosową oraz działką o nr ewid. 1847, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: ul. Szarych Szeregów, ul. Wittenberga, ul. Limanowskiego, działką o nr ewid. 3446, ul. Roosevelta, działką o nr ewid. 3275, ul. Wrzosową oraz działką o nr ewid. 1847 w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem, w obrębie którego obowiązują ustalenia;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – określone numerem cyfrowym i symbolem przeznaczenia lub tylko symbolem przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu;

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w tekście i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym o poniższej interpretacji:
 - a) symbol UO – tereny usług oświaty – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych obiektów budowlanych związanych ze szkolnictwem i wychowaniem, obiektów sportowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami

pomocniczymi, pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami biurowymi, socjalnymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

b) symbol MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – należy rozumieć utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg. przepisów szczególnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną, garażami, budynkami gospodarczymi oraz możliwością realizacji funkcji usług z zakresu użyteczności publicznej, usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

c) symbol MWu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – należy rozumieć utrzymanie istniejących, realizację nowych budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z niezbędnymi do ich funkcjonowania dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną, garażami, budynkami gospodarczymi, małą architekturą oraz możliwością realizacji funkcji usług z zakresu użyteczności publicznej, usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), a także innych usług o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

d) symbol Um – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących, realizację nowych budynków usługowych z zakresu użyteczności publicznej, usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.) oraz innych usług z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną oraz z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej,

e) symbol UZ – tereny zabudowy opieki społecznej i zdrowotnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących, realizację nowych budynków, obiektów i form zagospodarowania związanych z pełnieniem funkcji opieki społecznej i zdrowotnej z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami biurowymi, socjalnymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

f) symbol U – tereny zabudowy usługowej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących, realizację nowych obiektów usługowych w tym z zakresu użyteczności publicznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

g) symbol UI – tereny obsługi zabudowy technicznej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących, realizację nowych obiektów budowlanych związanych z obsługą w tym administracyjną, socjalną obiektów infrastruktury technicznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią, infrastrukturą techniczną, garażami, budynkami gospodarczymi,

h) symbol ZP – tereny zieleni urządzonej - należy rozumieć tereny służące utrzymaniu istniejącej zieleni oraz realizacji nowej ze ścieżkami pieszymi, pieszko-rowerowymi, elementami małej architektury, urządzeniami rekreacyjnymi,

i) symbol KD_D – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa, należy rozumieć

utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, modernizacji, przebudowy, służących obsłudze terenów objętych planem oraz przylegających nie objętych planem,

- j) symbol KDz – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy zbiorcza, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, modernizacji, służących obsłudze terenów objętych planem oraz terenów przylegających nie objętych planem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane budynki lub ich części bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi /ulicy/ i terenów wód otwartych, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy jednak nie więcej niż 1,1 m;
- 4) powierzchnii biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną jako stałe trawniki, zakrzewienia i zadrzewienia, kwietniki lub w sposób umożliwiający stałą vegetację, a także 40% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią nie mniejszą niż 5 m² oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej lub danego terenu;
- 5) dachach wielospadowych należy rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 6) ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego – należy rozumieć istniejącą szerokość pasa drogowego (ulicy) zgodną z ewidencją gruntów i treścią mapy rysunku planu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) symbol UO - tereny usług oświaty;
- 2) symbol MNu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) symbol Um - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 4) symbol ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 5) symbol MWu - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 6) symbol UZ - tereny zabudowy opieki społecznej i zdrowotnej;
- 7) symbol U - tereny zabudowy usługowej;
- 8) symbol UI - tereny obsługi zabudowy technicznej;
- 9) symbol KDp - tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa;
- 10) symbol KDz - tereny dróg /ulic/ publicznych klasy zbiorcza.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie terenu, określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się, iż składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków, winno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg /ulic/.
- 2) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się, iż ponadnormatywne oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu /działki budowlanej/, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach /działkach budowlanych/ sąsiednich chronionych akustycznie;

- 4) ustala się, iż wszelka ponadnormatywna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej winna się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 6) Wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolami:
 - a) MWu, MNu, Um zalicza się do „terenów mieszkaniowo - usługowych”, zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska,
 - b) UZ zalicza się do „terenów domów opieki społecznej” zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska,
 - c) UO zalicza się do „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

§ 7. W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym.

§ 8. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie nowych budynków z wyłączeniem budynkowych stacji transformatorowych, względem dróg /ulic/ publicznych obowiązuje wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze zwymiarowaniem podanym na rysunku planu i ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) ogrodzenia od dróg publicznych /ulic/ o wysokości do 2,0 m n.p.t.;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, istniejących budynków pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) dachy nowych budynków:
 - a) związanych z działalnością usługową, gospodarczych i garaży jednorodzinne lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
 - b) mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 45°, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 5) ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny oznaczone symbolami od 1 KDp do 8 KDp:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego,
 - szerokość jezdni minimum według stanu istniejącego,
 - w pasie drogowym ulicy o symbolu 6 KDp zachowuje się z możliwością przebudowy, remontu, ewentualnej rozbioru, istniejące części budynków, które są zlokalizowane w terenie o symbolu MWu,
 - w pasie drogowym ulicy o symbolu 2KDp zachowuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, remontu, ewentualnej rozbioru;
- 2) teren oznaczony symbolem 9KDz:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy zbiorcza,

- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego,
 - szerokość jezdni minimum według stanu istniejącego;
- 3) teren oznaczony symbolem MWu:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe o wysokości nie przekraczającej w najwyższym punkcie przekrycia 20,0 m n.p.t.,
 - budynki gospodarcze i garaże o wysokości w najwyższym punkcie przekrycia 7,0 m n.p.t.,
 - budynki usługowe o wysokości do 12,0 m n.p.t. w najwyższym punkcie przekrycia,
 - dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej na funkcję parkingową, pomieszczenia gospodarcze,
 - usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki,
 - powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 25% powierzchni działki budowlanej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z linią rozgraniczającą ulic;
- 4) teren oznaczony jako 1UO:
- a) przeznaczenie – tereny usług oświaty,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejące obiekty przedszkola do zachowania z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, remontu, rozbiórki oraz możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych,
 - budynki o maksymalnej wysokości w najwyższym punkcie przekrycia do 18,0 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni terenu,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy odległa 10,0 m od linii rozgraniczającej ulic o symbolu 6KD_D i 9KD_Z;
- 5) tereny oznaczone jako 2 UO:
- a) przeznaczenie – tereny usług oświaty,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejące obiekty zespołu szkół publicznych do zachowania z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, remontu, rozbiórki oraz możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych w tym hali sportowej,
 - budynki o maksymalnej wysokości w najwyższym punkcie przekrycia do 19,0 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni terenu,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni terenu,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy odległa 10,0m od linii rozgraniczającej ulic o symbolu 8KD_D i 9KD_Z;
- 6) tereny oznaczone jako 3 UO:
- a) przeznaczenie – tereny usług oświaty,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejące obiekty szkolnictwa średniego do zachowania z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, remontu, rozbiórki oraz możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych w tym hali sportowej,
 - budynki o maksymalnej wysokości w najwyższym punkcie przekrycia do 19,0 m n.p.t.,
 - w 15 m pasie terenu zawartym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren z terenem wód płynących obowiązuje zakaz realizacji

budynków, dopuszczalna jest realizacja ścieżki pieszo-rowerowej o szerokości stosownie do potrzeb w sytuacji, gdy będzie możliwa kontynuacja tej ścieżki na terenach sąsiednich położonych wzdłuż terenu wód otwartych,

- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni terenu,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy odległa 8,0m od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 9KDz i fragmentu ulicy o symbolu 3 KD_D oraz pokrywająca się z fragmentem linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 3 KD_D;

7) tereny oznaczone jako UZ:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy opieki społecznej i zdrowotnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące obiekty związane z funkcją opieki społecznej i zdrowotnej do zachowania, rozbudowy, przebudowy, remontu, rozbiórki oraz możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych,
 - budynki o maksymalnej wysokości w najwyższym punkcie przekrycia do 20,0 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy odległa: 8,0m od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 4KD_D, 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 9KDz oraz 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 5KD_D;

8) teren oznaczony symbolem MNu:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki mieszkalne o wysokości w najwyższym punkcie przekrycia do 12,0 m n.p.t.,
 - budynki gospodarcze i garaże o wysokości w najwyższym punkcie przekrycia do 5,5 m n.p.t.,
 - dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - budynki usługowe o wysokości do 9,0 m n.p.t. w najwyższym punkcie przekrycia,
 - powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy odległa 6,0m od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 5 KD_D i od linii rozgraniczającej z ul. Konarskiego;

9) tereny oznaczone jako U:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące obiekty usługowe do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu, rozbiórki oraz z możliwością realizacji nowych obiektów budowlanych,
 - budynki o maksymalnej wysokości w najwyższym punkcie przekrycia do 17,0 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy odległa 8,0m od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 9KDz i 6,0 m od linii rozgraniczającej z ulicą o symbolu 8 KD_D oraz pokrywająca się z linią rozgraniczającą ulicy o symbolu 3KD_D;

10) tereny oznaczone jako Um:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące obiekty usługowe i usługowo-mieszkaniowe do zachowania z możliwością

- ich nadbudowy przy warunku nie przekraczania wysokości dwu kondygnacji, przebudowy, remontu,
- istniejące budynki dwukondygnacyjne bez prawa nadbudowy,
 - wysokość tylnej ściany budynków (ogniomuru) o wysokości dostosowanej do wysokości istniejących budynków dwukondygnacyjnych, nie dotyczy obowiązku nawiązania do istniejącego budynku u zbiegu ulic 1KDp i 9KDz,
 - dopuszcza się nadbudowę, zmianę konstrukcji dachu budynku u zbiegu ulic Sikorskiego i Konarskiego przy warunku nawiązania do pozostałych budynków dwukondygnacyjnych,
 - wysokość okapu i lukarny budynków nadbudowywanych dostosowana do wysokości okapów i lukarn istniejących budynków dwukondygnacyjnych,
 - obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zabudowy z wyłączeniem rozbudowy o niezbędne wejścia, zadaszenia,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z linią rozgraniczającą ulicy o symbolu 1 KDp;
- 11) tereny oznaczone jako UI:
- a) przeznaczenie – tereny obsługi zabudowy technicznej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące obiekty administracyjno-socjalne i pomocnicze przedsiębiorstwa energetyki ciepłej,
 - budynki o maksymalnej wysokości w najwyższym punkcie przekrycia do 20,0 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni terenu,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 15% powierzchni terenu,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy odległa 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 9 KDz;

12) tereny oznaczone jako ZP:

- a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 70% powierzchni terenu,
 - wysokość obiektów małej architektury do 8,0 m n.p.t.
 - ścieżki piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe.

§ 9. W obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podział oraz scalanie i podział nieruchomości winien zapewniać zachowanie wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą;
- 2) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej minimum 500,0 m², przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, natomiast wielkość działek budowlanych zabudowy wielorodzinnej winna być dostosowana do potrzeb tzn. zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynku wielorodzinnego przy zapewnieniu miejsc parkingowych, placów gospodarczych pod pojemnik na gromadzenie nieczystości stałych (jeżeli pomieszczenia na ten cel nie będą w budynkach), trzepaków, miejsc wypoczynku zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej minimum 15,0 m, a kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do ± 20%;
- 4) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dostęp z określonych planem dróg /ulic/ publicznych lub przylegających do obszaru

planu, wymóg zapewnienia dostępności do dróg nie dotyczy działek, które zostały wydzielone na powiększenie działki sąsiedniej, która ma już zapewniony dostęp komunikacyjny do dróg (ulic) publicznych;

5) dopuszcza się podział związany z wydzielaniem działek gruntu o powierzchni stosownie do potrzeb, celem powiększenia działek sąsiednich dla prawidłowego ich funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem;

6) połączenie i ewentualnie ponowny podział nieruchomości gruntowych lub działek gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego planu.

§ 11. W obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów poprzez drogi /ulice/ publiczne określone niniejszym planem lub przylegających do obszaru planu oraz dostępność do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami,

2) ustala się dla funkcji handlowej na każde 50 m² powierzchni sprzedaży oraz dla pozostałych usług na każde 800 m² powierzchni użytkowej min. 1 stanowisko postojowe dla samochodów, a dla zabudowy mieszkaniowej min. 1 stanowisko postojowe dla samochodów na dwa lokale mieszkalne;

3) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi publiczne objęte planem, które mają swój dalszy przebieg w obrębie miasta;

4) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

a) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów winy być lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod drogi /ulice/ (w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego drogą /ulicą/) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości przebudowy i modernizacji sieci istniejących zgodnie z przepisami szczególnymi, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami,

b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg /ulic/ przy zapewnieniu możliwości

zagospodarowania terenów, w których będzie realizowana infrastruktura zgodnie z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami określonymi w niniejszej uchwale,

c) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci mediów infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,

d) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością ewentualnej likwidacji, przebudowy lub modernizacji;

5) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci zasilanej z systemu miejskiego na warunkach zarządzającego siecią,

6) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:

a) ustala się, że ścieki sanitarne i deszczowe będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na warunkach zarządzającego siecią,

b) ścieki technologiczne nie spełniające warunków umożliwiających bezpośrednie zrzucenie do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,

c) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych,

d) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków deszczowych z

powierzchni utwardzonych ulic wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych, e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu

by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn wolnostojących lub wbudowanych na warunkach zarządzającego siecią, dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządzającego ulicą lub poza nimi przy zapewnieniu dostępności z ulicy publicznej;
- c) dla projektowanych stacji transformatorowych /wymagających wydzielenia terenu/ 15/0,4 kV należy zapewnić teren o wymiarach 2mx3m;
- 8) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego siecią,
- 9) w całym obszarze objętym granicami planu ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych i urządzeń (stacji bazowych) telefonii komórkowej;
- 10) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach zarządzającego siecią lub z innych źródeł;
- 11) zaopatrzenie w energię ciepłą - ustala się zaopatrzenia w ciepło z sieci miejskiej lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych; gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna oraz odnawialne źródła energii, itp./;
- 12) usuwanie odpadów:

a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów,

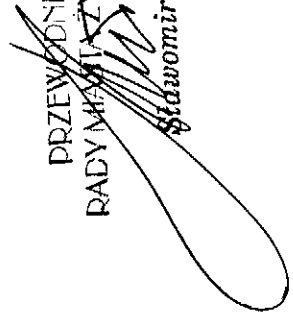
b) ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,

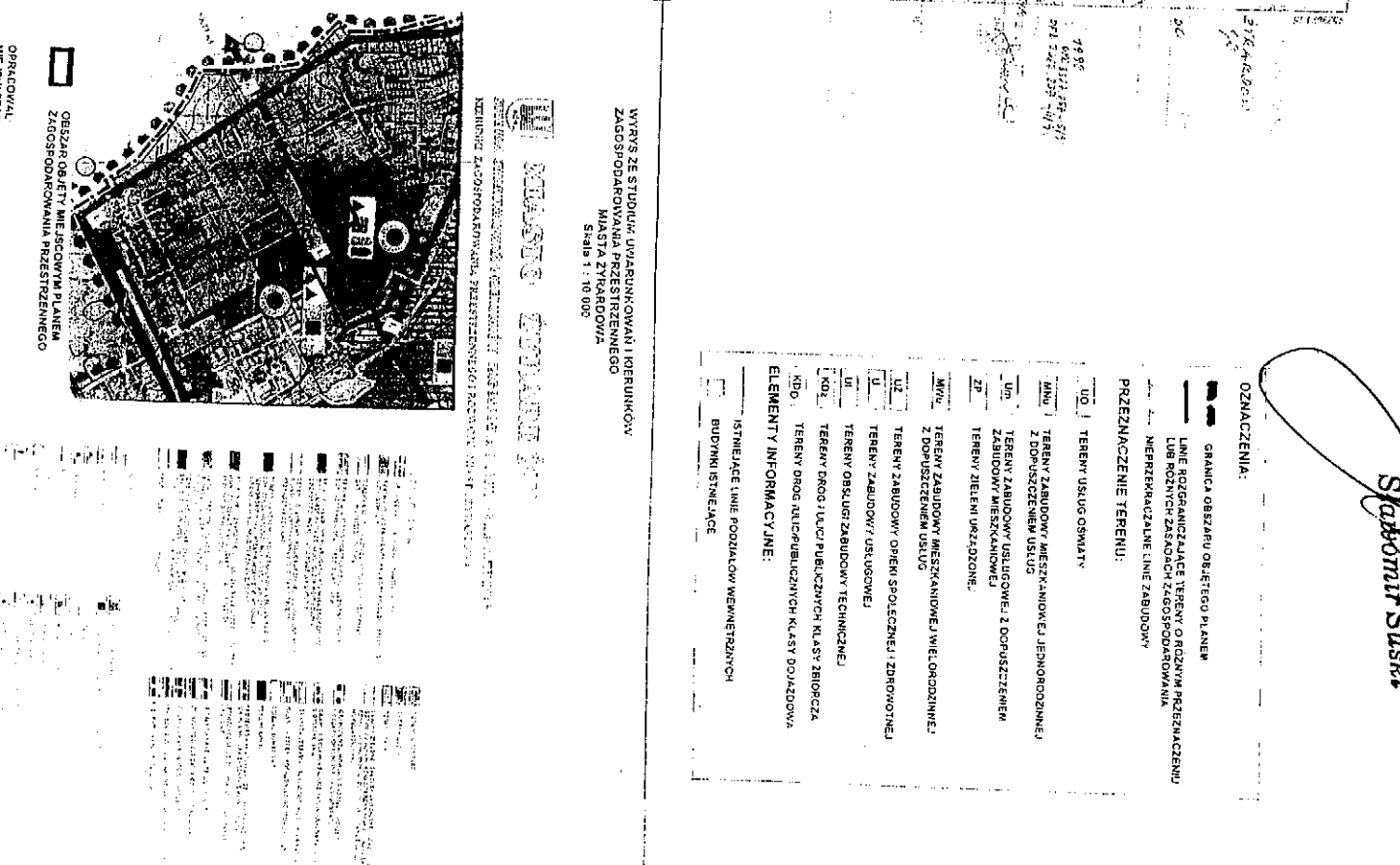
§ 13. 1. Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.

2. Nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach Um, MNu, U, MWu w wysokości – 30%, dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Żyrardowa.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Sławomir Suski



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ZIMARDOWA
Sławomir Suski

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr XLIII/357/10
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 25 lutego 2010 roku

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ul. Szarych Szeregów, ul. Wittenberga, ul. Limanowskiego, działką o nr ewid. 3446, ul. Roosevelta, działką o nr ewid. 3275, ul. Wrzosową oraz działką o nr ewid. 1847, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12) ustawy z dnia 27 marca 2003r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie wyłożenia w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, w dniach od 03.11.2009r. do 24.11.2009r., jak również w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do 08.12.2009r. do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgłoszono uwagi doc. arch. Andrzeja Grudzińskiego, zam. przy ul. Okulickiego 4 w Żyrardowie.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

Uwagi P. Andrzeja Grudzińskiego:

- 1) W ocenie wnoszącego uwagę, ulica Konarskiego, oznaczona w projekcie planu symbolem 9KDz, na odcinku przyległym do Domu Opieki Społecznej winna być poszerzona.
Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu, ponieważ dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu domu Pomocy Społecznej wskazuje na potrzebę zachowania tej części działki w jej niezmienionym kształcie dla właściwej obsługi obiektów.
Rada Miasta Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.
- 2) Wnoszący uwagę wskazał, że działki budowlane wydzielone z terenu Domu Pomocy Społecznej od strony ulicy Wrzosowej stanowią „przykry wtęt”.
Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił uwagi P. Grudzińskiego, ponieważ teren przeznaczony na działki od strony ul. Wrzosowej, został wydzielony na wniosek właściciela tj. Starosty Powiatu Żyrardowskiego, który wcześniej zdecydował o dalszym sposobie wykorzystywania tej części nieruchomości.
Rada Miasta Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Stawomir Suski

ZAŁĄCZNIK NR 3

do Uchwały Nr XLIII/357/10
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 25 lutego 2010 roku

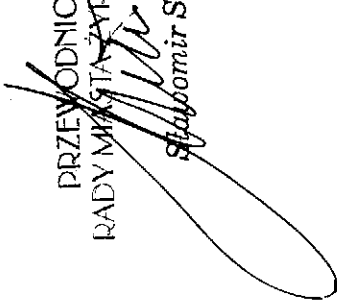
Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującym obszar ograniczony: ul. Szarych Szeregów, ul. Wittenberga, ul. Limanowskiego, działką o nr ewid. 3446, ul. Roosevelta, działką o nr ewid. 3275, ul. Wrzosową oraz działką o nr ewid. 1847, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.

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

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

Finansowanie kosztów poniesionych przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA


Sławomir Suski