

UCHWAŁA NR IX/50/11
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 28 kwietnia 2011r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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) oraz Uchwały Nr XXIII/184/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 maja 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony ulicami: 11 listopada, F. Chopina, Legionów Polskich, Mostową, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010r., Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony ulicami: 11 listopada, F. Chopina, Legionów Polskich, Mostową, którego granice określa rysunek zmiany planu w skali 1:1000.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu zmiany planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu 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 zmiany planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu w obrębie, którego obowiązują ustalenia;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które pokrywają się z granicami obszaru zmiany planu;
- 3) przeznaczenie terenu - określone symbolem;
- 4) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych w metrach na rysunku zmiany 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;
- 2) przeznaczeniu terenu - rozumie się określone dla terenu zagospodarowanie i rodzaj zabudowy;
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - rozumie się linię regulującą zabudowę terenu, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części z możliwością jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi /ulicy/, zgodnie ze szczegółowymi zasadami i warunkami zagospodarowania terenu;
- 4) terenie – należy rozumieć obszar planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, będącymi jednocześnie granicami obszaru objętego zmianą planu, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, oznaczony symbolem przeznaczenia;

- 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej 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 8 m² oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej lub danego terenu;
- 6) ustaleniu – rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 7) dopuszczeniu - rozumie się możliwość rozwiązań lub realizacji określonej dopuszczonej formy zagospodarowania.

§ 5. 1. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, ustala się teren o przeznaczeniu – tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MU.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:

1) szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania:

- a) realizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych z wyłączeniem usług z zakresu warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowych, stolarni itp., z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania budynków gospodarczych, garaży w tym podziemnych, dojazdami, dojazdami, infrastrukturą techniczną oraz zielenią,
- b) wysokość budynków:
 - o funkcji mieszkalnej i mieszkalno-usługowej w pierzei ul.: Legionów Polskich, Mostowej, Chopina i 11 listopada, w najwyższym punkcie przekrycia do 18,0 m n.p.t., przy warunku minimalnej wysokości dwu kondygnacji nadziemnych;
 - o funkcji usługowej w najwyższym punkcie przekrycia do 14,0 m n.p.t., przy warunku minimalnej wysokości dwu kondygnacji nadziemnych i minimum 10,0 m n.p.t.,
 - gospodarczych, garaży maksimum 6,5 m n.p.t. w najwyższym punkcie przekrycia,
- c) maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków - 1,5 m n.p.t.,
- d) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wielospadowe w tym dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°, dachy budynków gospodarczych i garaży wielospadowe w tym dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 35°,
- e) usytuowanie budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych względem ulic według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- f) nie dopuszcza się lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierzejach ulic, ich lokalizacja we wnętrzach działek,
- g) dopuszcza się w budynkach parkingi podziemne,
- h) w pierzei ulicy Legionów Polskich w sytuacji podziału istniejącej działki na kilka działek budowlanych obowiązuje zabudowa szeregowa z zapewnieniem dostępności na zaplecze działek w formie przejazdu bramowego lub dostępność z innych ulic przylegających do terenu, natomiast w sytuacji pozostawienia działki w istniejących na dzień uchwalenia planu parametrach (bez podziałów na kilka działek budowlanych) szerokość elewacji frontowej budynków minimum 30,0 m z dopuszczeniem tylko jednego zjazdu i jednego wjazdu na zaplecze działki,
- i) w pierzejach pozostałych ulic zabudowa bliźniacza lub zabudowa szeregowa przy zapewnieniu dostępności na zaplecze działki oraz możliwość realizacji zabudowy wolnostojącej,
- j) powierzchnia zabudowy i utwardzenia do 80% powierzchni działki budowlanej,
- k) istniejące budynki mogą być rozbudowane, nadbudowane, przebudowane, remontowane zgodnie z przeznaczeniem i pozostałymi warunkami niniejszej uchwały,
- l) ustala się zakaz lokalizowania budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
- ł) nie dopuszcza się realizacji wjazdów garażowych w elewacji frontowej budynków

mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych od strony ulicy Legionów Polskich,

- m) w pierzei ulic: Legionów Polskich i 11 listopada dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,1 m takich elementów budynków jak: schody, balkony, zadaszenia nad wejściem, okapy dachu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązuje zachowanie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) ustala się, że wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności usługowej winno się zamykać w granicach działki budowlanej, terenu lub lokalu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - d) ogrodzenia o wysokości do 1,8 m n.p.t. oraz o powierzchni wypełnienia przęśla do 70%;
- 3) teren nie zalicza się do obszaru przestrzeni publicznej;
- 4) w obszarze planu nie występują warunki do tworzenia się zagrożeń związanych z niebezpieczeństwem powodzi i osuwaniem się mas ziemnych i nie występują wymienione zagrożenia;
- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 200,0 m² dla zabudowy szeregowej,
 - 300,0 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 500,0 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) obowiązuje zachowanie wartości użytkowych powstałych po podziale części zgodnych z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą,
 - c) szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - minimum 8,0 m dla zabudowy szeregowej,
 - minimum 16,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - minimum 10,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane jak i części powstałe po podziale powinny mieć zapewniony dostęp z dróg (ulic) publicznych przylegających do obszaru planu;
 - e) dopuszcza się zmniejszenie wymienionych w literze a i c wielkości i szerokości wydzielanych działek o max. 5%,
 - f) dopuszcza się podział związany z wydzieleniem działek gruntu o powierzchni stosownie do potrzeb, celem powiększenia działek dla prawidłowego ich funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem.
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu – z ulic otaczających nie objętych planem oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) zapotrzebowanie na miejsca parkingowe – obowiązuje zapewnienie min. 0,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy wielorodzinnej, dla obiektów handlowych min. 1 miejsce parkingowe na każde 150 m² powierzchni sprzedaży oraz min. 1 miejsce parkingowe na każde 600,0 m² powierzchni usługowej, min. 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, a potrzeby parkingowe winny być zapewnione w ramach własnej działki budowlanej,
 - c) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w podstawowe media infrastruktury technicznej tj. zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych - w oparciu o miejską sieć wodociagową, miejską sieć kanalizacji sanitarnej oraz w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych,

- d) zaopatrzenie w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencją do stosowania proekologicznych czynników grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych terenów związanych z prowadzoną działalnością usługową, w wyniku której może następować zanieczyszczenie powierzchni utwardzonych w tym produktami ropopochodnymi, przed zrzutem do odbiornika (miejskiej sieci kanalizacji deszczowej) wymagają oczyszczenia w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych na terenie działki, do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego siecią lub z innych źródeł,
 - g) odprowadzenie wód opadowych z terenów czystych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich,
 - h) ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne i wywóz na wysypisko na podstawie stosownej umowy,
 - i) w zakresie telekomunikacji ustala się zachowanie istniejącej i budowę nowej infrastruktury telekomunikacyjnej przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 7) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem i nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;
- 8) określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości – 30%;
- 9) w obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

§ 6. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony ulicami: 11 listopada, F.Chopina, Legionów Polskich, Mostową, w zakresie obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 7. 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.

PRZEWÓDNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
Bogdan Zieliński

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr IX/50/11
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 28 kwietnia 2011r.

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony ulicami: 11 listopada, F. Chopina, Legionów Polskich, Mostową, do publicznego wglądu, które nie zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, w dniach od 25.01.2011r. do 14.02.2011r., jak również w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do 28.02.2011r. do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgłoszono uwagę P. Andrzeja Grudzińskiego, zam. przy ul. Okulickiego 4 w Żyrardowie.

Odnosząc się do wskazania przez wnoszącego uwagę, że zmiana ustaleń dotychczasowego planu polegająca na dopuszczeniu podwyższenia wysokości zabudowy „wymaga w konsekwencji szczególnej staranności kompozycyjnej z uwagi na sąsiedztwo o różnym charakterze: nowej, wielorodzinnej zabudowy przy ul. 11 Listopada, a przy ulicy Legionów starej dwukondygnacyjnej, która jest przedmiotem zainteresowania służby konserwatorskiej”, należy wyjaśnić, że zarówno teren objęty granicami planu jak i tereny bezpośrednio sąsiadujące, nie są położone w obszarze ochrony konserwatorskiej.

Ustalenia planu dają możliwość realizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i o funkcji mieszkalno- usługowej.

Duża wartość ekonomiczna terenu, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej, w sposób jednoznaczny wskazuje, że wielkość wskaźnika powierzchni mieszkaniowej do powierzchni terenu powinna być wyższa niż wielkość wskaźnika jaką można uzyskać przy realizacji zabudowy dwukondygnacyjnej.

Należy również dodać, że nie jest właściwym wprowadzenie w ustalenia planu ograniczeń w wysokości zabudowy wielorodzinnej do dwóch kondygnacji, ponieważ znacznie wzrósłby koszt budowy jednego metra kwadratowego mieszkania, co tym samym spowodowałoby ograniczenie w dostępności zakupu mieszkań.

Wobec powyższego uwaga nie została uwzględniona w projekcie zmiany planu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Bogdan Zieliński

ZAŁĄCZNIK NR 3

do Uchwały Nr IX/50/11
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 28 kwietnia 2011r.

Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony ulicami: 11 listopada, F. Chopina, Legionów Polskich, Mostową, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 5.2 pkt 6) w/w zmiany 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, ustalane 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

Bogdan Zieliński