

UCHWAŁA NR XVII/145 /11
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 29 grudnia 2011 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Żyrardowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), art.4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010r. Nr 130 poz.871), w związku z Uchwałą Nr XLIII/355/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 25 lutego 2010r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: ul. Nietrzebki, ul. Witosa, częścią działek o nr ewid.: 8180, 8181, 8182, 8183, 8185, 8186, 8187, 8189, ul. Witosa, ul. Chłodną, ul. Jodłowskiego, ul. Parkingową, 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. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ul. Nietrzebki, ul. Witosa, częścią działek o nr ewid.: 8180, 8181, 8182, 8183, 8185, 8186, 8187, 8189, ul. Witosa, ul. Chłodną, ul. Jodłowskiego, ul. Parkingową, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: ul. Nietrzebki, ul. Witosa, częścią działek o nr ewid.: 8180, 8181, 8182, 8183, 8185, 8186, 8187, 8189, ul. Witosa, ul. Chłodną, ul. Jodłowskiego, ul. Parkingową 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) nieprzekraczalna linia 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 C – teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcjonowaniem gospodarki cieplnej oraz z niezbędnymi miejscami parkingowymi, 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 z niezbędnymi do ich funkcjonowania dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną, garażami, budynkami gospodarczymi oraz możliwość realizacji funkcji usług w tym obiektów z zakresu użyteczności publicznej, z wykluczeniem baz transportowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami, zielenią oraz dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej 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, drogami wewnętrznymi, dojazdami, zielenią, garażami, budynkami gospodarczymi, małą architekturą oraz możliwość realizacji funkcji usług w tym obiektów z zakresu użyteczności publicznej z wykluczeniem baz transportowych, warsztatów samochodowych, stacji paliw płynnych i do tankowania na gaz z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami, zielenią, a także możliwość realizacji infrastruktury technicznej przy spełnieniu pozostałych warunków planu,
 - d) symbol Um – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących, realizację nowych budynków usługowych w tym z zakresu użyteczności publicznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), garażami, budynkami gospodarczymi, miejscami parkingowymi, dojazdami, zielenią, a także z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej i infrastruktury technicznej,
 - e) 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 oraz z infrastrukturą techniczną,
 - f) symbol KP – tereny garaży i parkingów - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących, realizację nowych garaży ewentualnie otwartych miejsc parkingowych dla samochodów z niezbędnymi do ich funkcjonowania, dojazdami, zielenią towarzyszącą oraz z infrastrukturą techniczną,
 - g) symbol KDD – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, modernizacji, przebudowy, budowę nowych służących obsłudze terenów objętych planem oraz przylegających nie objętych planem, z możliwością realizacji w pasach drogowych infrastruktury technicznej,
 - h) symbol KDL – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy lokalna, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, modernizacji, przebudowy, budowę nowych służących obsłudze terenów objętych planem oraz przylegających nie objętych planem, z możliwością realizacji w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
 - i) symbol KDZ – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy zbiorcza, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, modernizacji, przebudowy,

budowę nowych służących obsłudze terenów objętych planem oraz przylegających nie objętych planem, z możliwością realizacji w pasie drogowym infrastruktury technicznej,

- j) symbol K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja deszczowa, należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcjonowaniem kanalizacji deszczowej oraz z niezbędnymi dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną;
- 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/, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu, zadaszenia nad wejściami, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy jednak nie więcej niż 1,3 m;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną jako stałe trawniki, zakrzewienia i zadrzewienia, kwietniki lub w sposób umożliwiający stałą wegetację, 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;
- 8) utrzymaniu istniejących obiektów budowlanych - należy rozumieć także możliwość ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy ewentualnie rozbiórki w sytuacji zapotrzebowania;
- 9) ustalenie wysokości obiektów w odniesieniu do poziomu terenu, dotyczy poziomu terenu na dzień przyjęcia niniejszego planu, określonego treścią mapy na której sporządzony jest rysunek planu.

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

- 1) symbol C - teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo;
- 2) symbol MNu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) symbol Um - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) symbol MWu - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 5) symbol U - tereny zabudowy usługowej;
- 6) symbol K - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja deszczowa,
- 7) symbol KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa;
- 8) symbol KDL - tereny dróg /ulic/ publicznych klasy lokalna;
- 9) symbol KDZ - tereny dróg /ulic/ publicznych klasy zbiorcza;
- 10) symbol KP - tereny garaży i parkingów;

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:

- 1) ustala się, iż ponadnormatywne oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, 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 rodzajów terenów określonych w terenach /działkach budowlanych/ sąsiednich chronionych akustycznie;

- 2) ustala się, iż wszelka ponadnormatywna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej winna się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 4) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 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;
- 5) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych zgodnie z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu;
- 6) w obszarze planu znajdują się urządzenia melioracyjne, które należy przebudować w sytuacji kolizji z zabudową, przy zapewnieniu warunków funkcjonalności odwadniająco-nawadniającej, natomiast istniejący rów burzowy do skanalizowania tzn. prowadzone nim wody opadowe należy ująć w rurociąg kanalizacji deszczowej;
- 7) w terenach o symbolu przeznaczenia MWu, MNu ustala się zakaz realizacji usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, natomiast w terenach o symbolu przeznaczenia Um ustala się zakaz realizacji usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7. Ze względu na uwarunkowania nie określa się zasad ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej i zasad kształtowania krajobrazu kulturowego.

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

- 1) usytuowanie nowych budynków, względem dróg /ulic/ publicznych obowiązuje wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze zwymiarowaniem podanym na rysunku planu, ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych;
- 2) ogrodzenia od dróg publicznych /ulic/ o wysokości do 1,8 m n.p.t., z wykluczeniem ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz ogrodzeń o powierzchni wypełnienia przęsła powyżej 80%.
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) dachy nowych budynków:
 - a) związanych z działalnością usługową, gospodarczych i garaży jednospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
 - b) mieszkalnych wielorodzinnych, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
 - c) mieszkalnych jednorodzinnych, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45°;
- 5) dachy na budynkach istniejących w sytuacji zmiany konstrukcji dachu dostosowane do wymogów ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) dopuszcza się aby dachy na części rozbudowanej budynków istniejących były dostosowane do nachylenia połaci dachowych na części istniejącej budynku z tolerancją do $\pm 10^\circ$;
- 7) ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m²;
- 8) realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą, ustalenie nie obowiązuje w sytuacji skablowania sieci elektroenergetycznej.

- 9) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą.
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
- 11) istniejące budynki usytuowane w odległości do 3,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną mogą być rozbudowane w istniejących odległościach od granicy z sąsiednią działką budowlaną z możliwością rozbudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, a także nadbudowane, przebudowane, remontowane przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej uchwały.

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

- 1) teren oznaczony symbolem 1 KDZ
 - a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej klasy zbiorcza,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga (ulica) gminna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - jezdnia o szerokości min. 6,0 m,
 - realizacja ulicy wymaga zachowania przepływu wód opadowych istniejącego rowu burzowego;
- 2) teren oznaczony symbolem 2 KDZ:
 - a) przeznaczenie – teren drogi /ulic/ publicznej klasy zbiorcza,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga powiatowa nr 4730W,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - jezdnia o szerokości min. 6,0 m;
- 3) teren oznaczony symbolem KDL:
 - a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej klasy lokalna,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga (ulica) gminna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni minimum 5,0 m;
- 4) teren oznaczony symbolem 1 KDD:
 - a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej klasy dojazdowa,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga (ulica) gminna,
 - fragment pasa drogowego ulicy Parkingowej;
- 5) tereny oznaczone symbolem od 2 KDD do 13 KDD:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi (ulice) gminne,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni minimum 5,0 m;
- 6) tereny oznaczone symbolem 1 MWu, 2 MWu:
 - a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe o wysokości nie przekraczającej 18,0 m

- n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
- budynki gospodarcze i garaże o wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia do 5,0 m n.p.t.,
- budynki usługowe o wysokości do 12,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
- dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej na funkcję parkingową, pomieszczenia gospodarcze, techniczne,
- usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako odrębne budynki w ramach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji na odrębnych działkach budowlanych usługowych,
- istniejący rów burzowy do przykrycia z warunkiem ujęcia wód opadowych płynących rowem w rurociąg kanalizacji deszczowej,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej;

7) tereny oznaczone symbolem 1 MNu, 2 MNu:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki mieszkalne o wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia do 11,0 m n.p.t.,
 - budynki gospodarcze i garaże o wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia do 5,5 m n.p.t.,
 - budynki usługowe parterowe o wysokości do 8,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
 - usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki usługowe na działkach mieszkaniowo-usługowych,
 - powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - budynki usługowe nie mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

8) tereny oznaczone symbolem 3 MNu, 4 MNu, 5 MNu:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki mieszkalne o wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia do 11,0 m n.p.t.,
 - budynki gospodarcze i garaże o wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia do 5,5 m n.p.t.,
 - budynki usługowe parterowe o wysokości do 7,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
 - usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki usługowe na działkach mieszkaniowo-usługowych,
 - powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - budynki usługowe nie mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

9) tereny oznaczone symbolem 6 MNu, 7 MNu, 8MNu:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki mieszkalne o wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia do 11,0 m n.p.t.,
 - budynki gospodarcze i garaże o wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia

do 5,5 m n.p.t.,

- budynki usługowe parterowe o wysokości do 7,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
- usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki usługowe na działkach mieszkaniowo-usługowych,
- istniejące działki gruntu, które nie posiadają dostępu do dróg (ulic) publicznych, mogą podlegać zabudowie tylko pod warunkiem zapewnienia dostępności do dróg (ulic) publicznych lub w połączeniu z sąsiednią działką gruntu/ działką budowlaną posiadającą dostępność do dróg (ulic) publicznych jako jedna działka budowlana,
- powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% powierzchni działki budowlanej;
- budynki usługowe nie mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

10) teren oznaczony jako U:

- a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia do 11,0 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 85 % powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej.
 - nowe usługowe nie mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

11) teren oznaczony jako C:

- a) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące obiekty ciepłowni miejskiej do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu, ewentualnie rozbiórki oraz z możliwością realizacji nowych obiektów budowlanych w ramach infrastruktury technicznej i obiektów związanych z jej obsługą jak np. administracja,
 - wysokość budynków do 13,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, natomiast obiektów budowlanych technologicznych jak np. kominy stosownie do zapotrzebowania,
 - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni terenu,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu.

12) tereny oznaczone jako 1 Um, 2 Um:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków usługowych, mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do 12,0 m n.p.t., w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
 - wysokość budynków gospodarczych i garaży w najwyższym położonym punkcie przekrycia do 6,5 m n.p.t.,
 - dopuszcza się powstawanie działek o funkcji mieszkaniowej, o funkcji usługowej, oraz o funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - funkcja mieszkalna może być realizowana w gabarycie budynku usługowego przy warunku zachowania powierzchni usługowej minimum 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - funkcja usługowa może być realizowana w gabarycie budynku mieszkalnego przy warunku zachowania powierzchni mieszkaniowej minimum 60% powierzchni użytkowej budynku,
 - w ramach jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację i funkcjonowanie budynku mieszkalnego i budynku usługowego,
 - w terenie o symbolu 1 Um obowiązuje zakaz sytuowania budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem o symbolu

przeznaczenia C,

- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej.

13) tereny oznaczone jako KP:

- a) przeznaczenie – tereny garaży i parkingów,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość garaży do 4,0 m w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
 - powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni terenu,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 2% powierzchni terenu.

14) teren oznaczony jako K:

- a) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja deszczowa,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowane urządzenia i obiekty związane z funkcjonowaniem kanalizacji deszczowej,
 - wysokość obiektów budowlanych dostosowana do potrzeb,
 - powierzchnia zabudowy do 85% powierzchni terenu,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 2% powierzchni terenu.

§ 9. W obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

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

- 1) 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 wolnostojącej minimum 500,0 m², zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 150,0 m², zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 200,0 m², zabudowy mieszkaniowo-usługowej minimum 500,0 m² i usługowej minimum 300,0 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 wolnostojącej minimum 17,0 m włącznie, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 9,0 m włącznie, zabudowy usługowej minimum 10,0 m włącznie i zabudowy szeregowej minimum 7,0 m włącznie, a kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do ± 20%;
- 4) nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych z określonych planem dróg /ulic/ publicznych, dróg (ulic) przylegających do obszaru planu oraz dostęp zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 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 gastronomicznej minimum jedno stanowisko parkingowe na cztery miejsca konsumpcyjne, minimum jedno stanowisko parkingowe dla funkcji handlowej na

- każde 50 m² powierzchni sprzedaży oraz dla pozostałych usług na każde 500 m² powierzchni użytkowej minimum 1 stanowisko parkingowe dla samochodów, a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 stanowisko parkingowe dla samochodów na jeden lokal mieszkalny;
- 3) powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi (ulice) publiczne objęte planem i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu, które posiadają 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/ z zachowaniem odległości wzajemnych i przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg /ulic/ przy zapewnieniu możliwości zagospodarowania terenów, w których będzie realizowana infrastruktura techniczna 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 dopuszczeniem przebudowy, remontu, modernizacji, zmiany przebiegu i ewentualnej rozbiórki w miarę potrzeb;
 - 5) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci zasilanej z systemu miejskiego, natomiast do czasu realizacji sieci dopuszcza się indywidualne rozwiązania – studnie,
 - 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
 - a) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej, natomiast do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe z wywozem nieczystości na punkt zlewny oczyszczalni ścieków,
 - b) ścieki technologiczne nie spełniające warunków umożliwiających bezpośrednie zrzucenie do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej lub szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe 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) dopuszcza się na odprowadzanie wód opadowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia,
 - e) odprowadzenie wód opadowych 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,
 - b) dopuszcza się modernizację, remont i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu przepisów odrębnych lub poza nimi przy zapewnieniu dostępności do 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 oraz możliwość realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej we wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego lub z innych źródeł;
 - 10) 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./;
 - 11) 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. Traci moc Uchwała Nr XLV/318/98 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 10 czerwca 1998 roku w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa jednorodzinnego Teklin III w Żyrardowie w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§ 16. 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
Bogdan Zieliński