

UCHWAŁA NR XXIV /184/12
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 28 czerwca 2012r

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.) w związku z Uchwałą Nr XVI/128/11 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 24 listopada 2011 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: częścią działek po zachodniej stronie ul. 1 Maja, ulicą 1 Maja, południowymi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 1613/2, 1613/5, 1613/7, 1263/6, 1263/2, rzeką Pisią i północną granicą administracyjną miasta, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/187/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 maja 2008 roku, stwierdzając że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń „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, obejmujący obszar ograniczony: częścią działek po zachodniej stronie ul. 1 Maja, ulicą 1 Maja, południowymi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 1613/2, 1613/5, 1613/7, 1263/6, 1263/2, rzeką Pisią i północną granicą administracyjną miasta, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar określony w § 1 w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia 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 i oznaczenia:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych w metrach na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są nieprzekraczalną granicą 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 MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – należy rozumieć utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji funkcji usług w tym obiektów z zakresu użyteczności publicznej (z wykluczeniem baz transportowych) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania dojazdami, dojazdami, zielenią, miejscami do parkowania, garażami, budynkami gospodarczymi oraz z realizacją sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu,
- b) symbol PU – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem usług, należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych form zagospodarowania terenu i obiektów z zakresu produkcji, składów i magazynów oraz usług (z wyłączeniem budynków użyteczności publicznej z zakresu: kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, turystyki, sportu) z niezbędnymi do ich funkcjonowania: dojazdami, drogami wewnętrznymi, dojazdami, zielenią, urządzeniami i obiektami technicznymi, budynkami gospodarczymi, budynkami socjalno - administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania oraz z realizacją sieci, obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu,
- c) symbol Up – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących, realizację nowych budynków usługowych, a także możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej z niezbędnymi do funkcjonowania tej zabudowy: pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), garażami, budynkami gospodarczymi, miejscami do parkowania, dojazdami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, zielenią oraz z realizacją infrastruktury technicznej przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu,
- d) symbol U – tereny zabudowy usługowej należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych form zagospodarowania terenu i obiektów z zakresu funkcji usługowych w tym obiektów użyteczności publicznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi) budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią oraz z realizacją infrastruktury technicznej przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu,
- e) symbol KDD – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowa, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, budowę nowych w tym z możliwą budową drogowych obiektów inżynierskich (lub ich części), służących między innymi obsłudze terenów objętych planem oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej, zieleni,
- f) symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych, należy rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich remontu, przebudowy, budowę nowych w tym z możliwą budową drogowych obiektów inżynierskich, służących obsłudze terenów objętych planem oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej,
- g) symbol KDZ – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy zbiorcza, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, budowę nowych w tym z możliwą budową drogowych obiektów inżynierskich (lub ich części) oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej, zieleni,
- h) symbol ZP – tereny zieleni urządzonej, należy rozumieć tereny zieleni niskiej i wysokiej z możliwą realizacją sieci infrastruktury technicznej,
- i) symbol K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcjonowaniem gospodarki ściekowej oraz dopuszcza się realizację innych obiektów infrastruktury technicznej w tym z zakresu gospodarki cieplnej, gospodarki odpadami, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyki itp. z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami pomocniczymi w tym administracyjnymi, miejscami parkingowymi, dojazdami, drogami wewnętrznymi, zielenią;

- j) symbol E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcjonowaniem gospodarki elektroenergetycznej oraz dopuszcza się możliwość realizacji innych obiektów infrastruktury technicznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami pomocniczymi, miejscami parkingowymi, dojazdami, zielenią;
- 3) terenie – należy rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, oznaczony numerem cyfrowym /wg. kolejności/ i symbolem przeznaczenia lub tylko symbolem przeznaczenia;
- 4) 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 innych terenów wskazanych na rysunku planu (stosownie do potrzeb), przy spełnieniu pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) ustalenie pkt 4 nie dotyczy balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, gzymsów, które mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny o znaczeniu określonym w przepisach odrębnych;
- 7) dachach wielospadowych należy rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 8) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i form zagospodarowania określonych w ramach przeznaczenia czy określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu będących poza zakresem przeznaczenia;
- 9) poziomie terenu - należy rozumieć istniejący poziom terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 10) emisji – należy rozumieć znaczenie według przepisów ochrony środowiska.

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

- 1) symbol MNu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) symbol PU - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem usług;
- 3) symbol U - tereny zabudowy usługowej;
- 4) symbol Up - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej;
- 5) symbol KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowa;
- 6) symbol KDZ - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy zbiorcza;
- 7) symbol KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 8) symbol K - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 9) symbol E - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 10) symbol ZP - tereny zieleni urządzonej;

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 zasadę 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;
- 2) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej

działalności usługowej czy produkcyjnej, winno zamykać się w granicach terenu /działki budowlanej, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach /działkach budowlanych sąsiednich;

- 3) ustala się, iż wszelka ponadnormatywna emisja wynikająca z prowadzonej działalności w obiektach usługowych czy produkcyjnych winna się zamykać w granicach terenu /działki budowlanej, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolem przeznaczenia MNu, zalicza się do „terenów mieszkaniowo - usługowych”, zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
- 6) obowiązuje zakaz realizacji w terenach o symbolu przeznaczenia MNu usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a w terenach o symbolu przeznaczenia U i Up usług i produkcji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7) dopuszcza się zasypanie zlokalizowanego w obszarze planu rowu funkcjonującego na potrzeby oczyszczalni ścieków, pod warunkiem ujęcia prowadzonych nim wód na odcinku terenów o symbolu K, 1 PU w rurociąg kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód do rzeki zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w tym w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego, a przebieg rurociągu kanalizacji deszczowej nie musi pokrywać się z przebiegiem rowu, jego budowa na zasadach określonych dla infrastruktury technicznej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew.: AZP 60-60/81; AZP 60-60/82; AZP 60-60/83), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu;
- 2) na obszarach stref o których mowa w pkt. 1 roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

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

- 1) usytuowanie budynków względem dróg (ulic) publicznych, dróg wewnętrznych i terenu o symbolu 2 ZP na odcinku wskazanym na rysunku planu, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu – ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych,
- 2) ogrodzenia o wysokości do 1,8 m n.p.t. oraz o powierzchni wypełnienia przęsła do 80%;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont istniejących budynków pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu i z pozostałymi warunkami niniejszej uchwały;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, uwzględniając przepisy odrębne, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 5) 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 mogą być nadbudowane, przebudowane, remontowane przy uwzględnieniu przepisów odrębnych i zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) w obszarze planu nie dopuszcza się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;

- 7) budynki gospodarcze, garaże oraz budynkowe stacje transformatorowe w terenach o symbolach przeznaczenia MNu, U o wysokości do 6,0 m n.p.t. w najwyższej położonym punkcie przekrycia;
- 8) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w terenach o symbolu przeznaczenia MNu wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 45^0 , natomiast dachy pozostałych budynków w terenach o symbolu przeznaczenia MNu i dachy budynków w terenach o symbolach przeznaczenia: PU, U, Up, K, E, wielospadowe i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40^0 z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 9) dla budynków istniejących w sytuacji ich przebudowy bez naruszania konstrukcji dachu dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dachów niezależnie od ustaleń pkt 8;
- 10) dopuszcza się realizację w budynkach kondygnacji podziemnej z przeznaczeniem na funkcję garażową, pomieszczenia gospodarcze itp.;
- 11) ustala się, że istniejące budynki mogą podlegać remontom, nadbudowie, przebudowie bez wymogu spełnienia parametrów w zakresie powierzchni zabudowy działki, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, określonych niniejszą uchwałą dla poszczególnych terenów;
- 12) w pasach ulic, w których istnieje lub będzie realizowana sieć wodociągowa o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250, szczególnie w ulicy o symbolu 6 KDD (będącej w sąsiedztwie terenów produkcyjnych) powinny być realizowane nadziemne hydranty przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dojazdy do działek budowlanych, winny spełniać wymogi przepisów pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 14) realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i 17,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą, w tym niezależnie od określonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie nie obowiązuje w sytuacji skablowania linii elektroenergetycznych;
- 15) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii i urządzeń, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą.

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

- 1) teren oznaczony jako KDZ:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy zbiorcza,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga gminna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni minimum 7,0 m,
 - w terenie znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 7;
 - budowa drogi wymaga zachowania przepustowości wód istniejącego rowu, jeżeli nie zostało zrealizowane ustalenie § 6 pkt 7;
- 2) tereny oznaczone jako: 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, kasy dojazdowa,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi gminne,
 - szerokość w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ zgodnie z rysunkiem planu,
 - w terenie o symbolu 1 KDD znajdują się fragmenty stref ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 7;

- 3) tereny oznaczone jako: 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW:
- a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - w terenie o symbolu 7 KDW znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 7,
 - budowa drogi o symbolu 9 KDW wymaga zachowania przepustowości wód istniejącego rowu, jeżeli nie zostało zrealizowane ustalenie § 6 pkt 7;
- 4) tereny oznaczone jako: od 1 MNu do 6 MNu:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe o wysokości do 11,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, 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,
 - intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,
 - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - budynki usługowe nie mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - zasypanie rowu przebiegającego przez tereny o symbolu 1 MNu i 6 MNu jest możliwe po zrealizowaniu ustalenia § 6 pkt 7,
 - w terenach o symbolach 1 MNu, 4 MNu, 5 MNu, 6 MNu znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 7;
- 5) teren oznaczony jako 7 MNu:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe o wysokości do 11,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, 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,
 - intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,
 - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - budynki usługowe nie mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - wydzielenie działki budowlanej z nieruchomości, które nie przylegają do drogi /ulicy/ o symbolu KDZ lub drogi o symbolu 7 KDW wymaga zapewnienia dostępności zgodnie z obowiązującymi przepisami z ul. 1 Maja poprzez pozostałą część nieruchomości przylegającej do ul. 1 Maja;
- 6) teren oznaczony jako U:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki usługowe o wysokości do 12,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
 - powierzchnia zabudowy do 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,

- intensywność zabudowy od 0,02 do 0,7;
 - dopuszcza się zachowanie istniejącego schroniska dla zwierząt z możliwą przebudową, nadbudową, remontem, rozbudową istniejących obiektów i budową nowych obiektów związanych z jego funkcjonowaniem, o wysokości do 11,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia;
- 7) teren oznaczony jako Up:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości do 12,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
 - powierzchnia zabudowy do 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - w terenie dopuszcza się działki zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem magazynów, przy czym powierzchnia magazynowa jednego obiektu nie może być większa niż 200 m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy od 0,02 do 0,7;
- 8) teren oznaczony jako 1 PU:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem usług,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości do 14,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, natomiast dopuszcza się zwiększenie wysokości do maksimum 35,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, jeżeli wynika to z przyczyn technologicznych danej inwestycji jak na przykład obiekty o charakterze wieżowym,
 - dopuszcza się możliwość budowy obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej w tym z zakresu produkcji i przesyłu energii cieplnej i energii elektrycznej, gospodarki odpadami, kanalizacji deszczowej itp.,
 - dopuszcza się powstawanie w terenie działek budowlanych o funkcji usługowej oraz infrastruktury technicznej,
 - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy od 0,02 do 0,7;
- 9) teren oznaczony jako 2 PU:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem usług,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości do 11,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
 - usługi mogą być realizowane tylko w ramach działek zabudowy produkcyjnej i magazynowej,
 - ponieważ teren obejmuje części nieruchomości położonych przy ul. 1 Maja, dlatego wydzielenie działki budowlanej z tych nieruchomości, które nie mają dostępu do drogi wewnętrznej (symbol 7 KDW) wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami z ul. 1 Maja poprzez pozostałą część nieruchomości przylegającej do ul. 1 Maja lub z drogi (ulicy) o symbolu 6 KDD poprzez teren o symbolu 1 PU;
- 10) tereny oznaczone jako 1 ZP, 2 ZP:
- a) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - tereny do zagospodarowania w formie zieleni;
 - w terenie o symbolu 2 ZP dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury

technicznej w tym związanych z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych, wód związanych z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych szczególnie w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego i wód powierzchniowych;

11) teren oznaczony jako K:

- a) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące obiekty komunalnej oczyszczalni ścieków w tym administracyjne do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu, budowy nowych, ewentualnie rozbiórki,
 - dopuszcza się możliwość budowy innych obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej jak np. z zakresu produkcji i przesyłu energii cieplnej i energii elektrycznej, gospodarki odpadami, kanalizacji deszczowej itp.,
 - wysokość budynków do 14,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, natomiast obiektów budowlanych technologicznych jak np. kominy stosownie do zapotrzebowania przy warunku nie przekraczania wysokości 35,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
 - w terenie rośnie dęb objęty ochroną w formie pomnika przyrody – w strefie jego ochrony tzn. w zasięgu 15,0 m od zewnętrznej krawędzi pnia obowiązują zasady ochrony (zakazy, nakazy) określone w akcie prawnym powołującym pomnik przyrody,
 - powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej.
 - intensywność zabudowy od 0,04 do 0,9;

12) teren oznaczony jako E:

- a) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące obiekty GPZ do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu, ewentualnie rozbiórki oraz z możliwością realizacji nowych obiektów budowlanych w ramach funkcji,
 - wysokość budynków do 9,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, natomiast urządzeń elektroenergetycznych jak np. słupy stosownie do potrzeb,
 - powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej.
 - intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;

§ 9. W obszarze objętym niniejszym planem miejscowym ze względu na uwarunkowania 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 i kształt nowo wydzielanych działek budowlanych, winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy warunku zachowania minimalnej powierzchni określonej w pkt. 3;
- 3) 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 600,0 m², zabudowy usługowej minimum 300,0 m², zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, magazynów, składów i infrastruktury technicznej minimum 400,0 m² z

- wyłączeniem ewentualnych działek pod stacje transformatorowe, dla których minimalna powierzchnia powinna wynosić 6,0 m² przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) 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, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 7,0 m włącznie, zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, magazynów i składów, infrastruktury technicznej minimum 20,0 m, przy czym dla działek pod stacje transformatorowe minimum 3,0 m, a kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do ± 20%;
 - 5) nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych z określonych planem dróg /ulic/ publicznych, dróg (ulic) przylegających do obszaru planu, dróg wewnętrznych oraz dostęp określony dla niektórych terenów 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 występujące w sąsiedztwie obszaru planu, dróg wewnętrznych oraz dostęp do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów:
 - a) dla funkcji handlowej na każde 50,0 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług na każde 300,0 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla obiektów produkcyjnych, magazynów i składów minimum 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych i minimum 1 miejsce dla samochodów ciężarowych, dla gastronomii minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej z możliwością bilansowania miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w pasach drogowych dróg (ulic) publicznych;
- 3) powiązanie 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) w ramach pasów drogowych dróg (ulic) publicznych dopuszcza się realizację zatok postojowych, przystanków komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych, zieleni towarzyszącej, przy zapewnieniu funkcjonalności drogi (ulicy) i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod drogi (ulice) publiczne, drogi wewnętrzne z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zachowania wzajemnych odległości,
 - b) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pozostałych wyznaczonych terenach obszaru planu (symbole przeznaczenia: MNu, PU, U, Up, K, ZP, E) przy zachowaniu możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem i warunkami określonymi dla danego terenu,
 - c) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci mediów infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu, przełożenia, ewentualnej rozbiórki przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 6) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z systemu miejskiego, a do czasu budowy sieci wodociągowej z ujęć własnych;
- 7) odprowadzenie ścieków:
 - a) ustala się, że ścieki bytowe będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe z wywozem nieczystości na punkt zlewny oczyszczalni ścieków,
 - b) ustala się, że ścieki przemysłowe będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej po uprzednim ich podczyszczeniu do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej, a do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe, przy czym ścieki nie spełniające warunków umożliwiających ich wywóz ze zbiorników na zlewnię oczyszczalni ścieków 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) ścieki opadowe i roztopowe powinny być odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną - 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 z lokalizacją w liniach rozgraniczających ulic lub poza nimi przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych;
- 9) 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;
- 10) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego lub z innych źródeł;
- 11) zaopatrzenie w energię cieplną – ustala się zaopatrzenia w ciepło z sieci miejskiej lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych/ jak gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii itp./;
- 12) usuwanie odpadów:
 - a) ustala się że odpady będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami przy zasadzie zorganizowanego systemu usuwania,
 - b) ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,

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

§ 14. Traci moc uchwała Nr XXIII/187/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 145 z dnia 25 sierpnia 2008r. poz. 5092) w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości

nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu przeznaczenia: U, Up, PU, MNu w wysokości – 30%, dla pozostałych terenów w wysokości – 0 %.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Żyrardowa.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
Bogdan Zieliński

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr XXIV/184/12
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 28 czerwca 2012r.

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: częścią działek po zachodniej stronie ul. 1 Maja, ulicą 1 Maja, południowymi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 1613/2, 1613/5, 1613/7, 1263/6, 1263/2, rzeką Pisią i północną granicą administracyjną miasta, 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 Miasta Żyrardowa, do publicznego wglądu, w dniach od 02.05.2012r. do 24.05.2012r., jak również w terminie składania uwag tj. do 08.06.2012r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zgłoszono uwag.


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
Bogdan Zieliński

ZAŁĄCZNIK NR 3

do Uchwały Nr XXIV/184/12
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 28 czerwca 2012r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: częścią działek po zachodniej stronie ul. 1 Maja, ulicą 1 Maja, południowymi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 1613/2, 1613/5, 1613/7, 1263/6, 1263/2, rzeką Pisią i północną granicą administracyjną miasta, 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, 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