

UCHWAŁA NR XXXVI/278/13  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA  
z dnia 29 sierpnia 2013r

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 (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 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 XXIII/185/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 maja 2008 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ulicą Limanowskiego, ulicą 1go Maja, granicami działek usytuowanych po zachodniej stronie ulicy 1go Maja, ulicą Radziwiłłowską, rzeką Pisią, Górnym Stawem, granicą działki o nr ewid. 3516/1, ulicą F. Chopina i rowem burzowym z wyłączeniem z zakresu planu obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/76/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2003 r. oraz działki o numerach ewid.: 3519/36, 3519/23, 3519/5, stwierdzając zgodność projektu planu 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, obejmujący obszar ograniczony: ulicą Limanowskiego, ulicą 1go Maja, granicami działek usytuowanych po zachodniej stronie ulicy 1go Maja, ulicą Radziwiłłowską, rzeką Pisią, Górnym Stawem, granicą działki o nr ewid. 3516/1, ulicą F. Chopina i rowem burzowym z wyłączeniem z zakresu planu obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/76/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2003 r. oraz działki o numerach ewid.: 3519/36, 3519/23, 3519/5, 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.
- 4) uchwała nr XXXVI/277/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, stanowiąca załącznik nr 4 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) tereny określone numerem i symbolem dotyczącym przeznaczenia lub tylko symbolem dotyczącym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 7) obiekty będące w ewidencji zabytków;
- 8) granica obszaru zabudowy śródmiejskiej miasta;
- 9) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 10) wymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz obowiązujących linii zabudowy – podane w metrach;
- 11) granica pomnika historii.

§ 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 uchwale i oznaczony na rysunku planu symbolem dotyczącym przeznaczenia o poniższej interpretacji:
  - a) symbol UM – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej – należy rozumieć możliwość utrzymania istniejących oraz realizację nowych form zagospodarowania terenu i obiektów z zakresu: usług w tym usług z zakresu użyteczności publicznej, funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania wymienionej zabudowy: dojazdami, dojściami, powierzchnią biologicznie czynną, garażami, budynkami gospodarczymi, miejscami parkingowymi oraz z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym związanej z funkcjonowaniem danego terenu i przeznaczenia, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu,
  - b) symbol U – tereny zabudowy usługowej należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących oraz realizację nowych form zagospodarowania terenu i obiektów z zakresu funkcji usługowych w tym obiektów użyteczności publicznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania: dojazdami, dojściami, powierzchnią biologicznie czynną, budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi oraz z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym związanej z funkcjonowaniem danego terenu i przeznaczenia, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu,
  - c) symbol Um – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących, realizację nowych budynków usługowych w tym z zakresu użyteczności publicznej z wyłączeniem warsztatów samochodowych, baz transportowych, a także możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) z niezbędnymi do funkcjonowania tej zabudowy miejscami parkingowymi, dojściami i dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną oraz z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym związanej z funkcjonowaniem danego terenu i przeznaczenia, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu,
  - d) symbol KDD – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa dojazdowa, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, budowę nowych, służących obsłudze terenów objętych planem oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej, zieleni,
  - e) symbol KDL – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa lokalna, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej, zieleni,
  - f) symbol KDZ – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa zbiorcza, należy rozumieć

- utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej, zieleni,
- g) symbol KDLw – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa lokalna i wód powierzchniowych śródlądowych, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, budowy obiektów drogowych, możliwość budowy infrastruktury technicznej oraz zachowanie wód powierzchniowych,
  - h) symbol ZP – tereny zieleni urządzonej, należy rozumieć teren zieleni niskiej i wysokiej z miejscami wypoczynku i rekreacji, obiektami małej architektury,
  - i) symbol KX – tereny ciągu pieszo- rowerowego o charakterze publicznym, należy rozumieć teren komunikacji pieszej i rowerowej z zielenią oraz z możliwością dostępności dla służb specjalnych,
  - j) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, należy przez to rozumieć istniejące wody z możliwością ich wykorzystania na cele rekreacyjne;
- 3) terenie – należy rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, 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/, wód powierzchniowych śródlądowych i innych terenów (wskazanych w miarę potrzeb) przy spełnieniu pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
  - 5) obowiązującej linii zabudowy - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której powinny być umieszczane budynki bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi /ulicy/, przy spełnieniu pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
  - 6) ustalenie pkt 4 nie dotyczy okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, gzymsów, które mogą wykraczać poza tą linię nie więcej niż 0,8 m, natomiast dopuszcza się zachowanie wymienionych elementów istniejących budynków, które wykraczają więcej niż 0,8 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych;
  - 8) dachach wielospadowych należy rozumieć także dachy dwuspadowe;
  - 9) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i form zagospodarowania w ramach przeznaczenia czy określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu będących poza zakresem przeznaczenia;
  - 10) stanie istniejącym – należy rozumieć stan zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych /terenu/ na dzień uchwalenia niniejszego planu;
  - 11) poziomie terenu - należy rozumieć istniejący poziom terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
  - 12) wskaźnik intensywności zabudowy – należy rozumieć jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy czyli powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej określony liczbą niemianowaną;
  - 13) emisji – należy rozumieć interpretację w przepisach ochrony środowiska.

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

- 1) symbol UM - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
- 2) symbol U - tereny zabudowy usługowej;
- 3) symbol Um - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
- 4) symbol KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa dojazdowa;
- 5) symbol KDL - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa lokalna;
- 6) symbol KDZ - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa zbiorcza;
- 7) symbol KDLw - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa lokalna i wód powierzchniowych

śródlądowych;

- 8) symbol KX – tereny ciągu pieszo-rowerowego o charakterze publicznym;
- 9) symbol ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 10) symbol WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

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, że realizacja elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, powinna zapewniać 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 istniejącej produkcyjnej, powinno zamykać się w granicach terenu /działki budowlanej/ lokalu, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach /działkach budowlanych/ lokalach sąsiednich;
- 3) ustala się, iż wszelka ponadnormatywna emisja wynikająca z prowadzonej działalności w obiektach usługowych czy istniejących produkcyjnych winna się zamykać w granicach terenu /działki budowlanej / lokalu, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolami UM, Um, zalicza się do „tereny mieszkaniowo - usługowe”, zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
- 6) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności publicznej oraz dróg publicznych), natomiast dopuszcza się zachowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które istnieją na dzień przyjęcia niniejszego planu.

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

- 1) w obrębie obszaru objętego planem występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i obiekty będące w ewidencji zabytków, które zostały wskazane na rysunku planu;
- 2) część obszaru planu objęta jest granicami obszaru wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązuje:
  - a) dachy wszystkich budynków w kolorach szarości, grafitu lub utrzymanie koloru historycznej dachówki,
  - b) elewacje budynków nowoprojektowanych w charakterze industrialnym o surowych elewacjach w kolorach szarości, grafitu, bieli, koloru betonu i cegły o kolorystyce cegły historycznej,
  - c) nadbudowa obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub będących w ewidencji zabytków winna być wykonana w nowoczesnej formule i wyraźnie odróżniać się formą i materiałem od zabytkowej części, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej, dopuszcza się cofnięcie elewacji nadbudowanej części o grubość muru niezależnie od ustaleń dla obowiązującej linii zabudowy,
  - d) obiekty wpisane do rejestru zabytków lub będące w ewidencji zabytków mogą być rozbudowane o takie elementy jak: daszki, zadaszenia wejść, łączniki między obiektami (także na wysokości wyższych kondygnacji) w nawiązaniu do historycznych struktur oraz windy w przeszklonym szybie,

niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych obiektów w wyznaczonych terenach obszaru planu,

- e) obiekty małej architektury, meble miejskie rozumiane jako: kosze na śmieci, ławki, donice, latarnie o charakterze industrialnym z zastosowaniem historycznego detalu typowego dla „Centrali”,
  - f) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń działek budowlanych (z wyłączeniem terenów o symbolach 2U i 3U), natomiast dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości do 1,1 m n.p.t. i o powierzchni wypełnienia przęśla do 40% w celu wygrodzienia tzw. letnich ogródków;
- 3) ustalenie pkt 2 lit. a, d dotyczy również obiektów wpisanych do rejestru zabytków i będących w ewidencji zabytków położonych w terenach nie objętych granicami obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

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

- 1) usytuowanie budynków względem dróg (ulic) publicznych i ciągów pieszo-rowerowych o charakterze publicznym, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy lub obowiązującej linii zabudowy, względem wód powierzchniowych śródlądowych i innych terenów (określone w miarę potrzeb) według nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu – ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych;
- 2) ustala się, że ogrodzenia budowane w terenach o symbolu 2U i 3U oraz budowane w terenach poza granicami obszaru wpisanego do rejestru zabytków powinny być ażurowe o powierzchni wypełnienia przęśla do 50% i o wysokości do 1,6 m n.p.t.;
- 3) ustala się, że nowobudowane budynki, ewentualna rozbudowa istniejących mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 4) obszar planu obejmuje się zabudową śródmiejską, której granice określa rysunek planu, w obrębie zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się stosowanie przepisów odrębnych;
- 5) w nowobudowanych budynkach i istniejących budynkach ustala się możliwość realizacji usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> przy warunku, że jednolita ciągła powierzchnia sprzedaży nie będzie przekraczała 400 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 2U i 3U, dla których obowiązuje w tym zakresie odrębny szczegółowy zapis;
- 6) dachy budynków wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów płaskich oraz dachów szedowych, kolebek w nawiązaniu do istniejących dachów;
- 7) dla budynków istniejących w sytuacji ich przebudowy bez naruszania konstrukcji dachu dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dachów niezależnie od ustaleń pkt 6;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych i garaży w gabarytach budynków w tym w kondygnacji podziemnej oraz dopuszcza się wykorzystanie całego budynku (istniejącego, projektowanego) na funkcję parkingową i garażową przy zachowaniu innych ustaleń planu;
- 9) ustala się, że istniejące budynki mogą podlegać remontom, nadbudowie, przebudowie, a rozbudowie tylko o wejścia, windy zewnętrzne, nadziemne łączniki między budynkami (zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów), bez wymogu spełnienia wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy działki, wskaźnika intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, określonych dla poszczególnych terenów;
- 10) w pasach ulic, w których istnieje lub będzie realizowana sieć wodociągowa o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250, powinny być realizowane hydranty przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się kontynuację prowadzonej w obiektach działalności produkcyjnej, magazynowej, przy spełnieniu wymogów ustaleń § 6 pkt 2 i pkt 3 niniejszej uchwały;

- 12) dojazdy do działek budowlanych, winny spełniać wymogi przepisów dotyczących dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 13) w terenach o symbolu przeznaczenia UM mogą funkcjonować odrębne działki o funkcji mieszkaniowej, usługowej, usługowo-mieszkaniowej, garażowej, parkingowej oraz dopuszcza się zachowanie istniejących działek o funkcji produkcyjnej.
- 14) w pierzejach ulic lub na ich odcinkach, oraz na odcinkach wód powierzchniowych śródlądowych dla których nie została określona linia zabudowy (nieprzekraczalna, obowiązująca) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków lub ich części.

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

- 1) teren oznaczony jako 1 KDZ:
  - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa zbiorcza,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - droga gminna (ulica 1 Maja),
    - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
    - szerokość jezdni według stanu istniejącego,
- 2) tereny oznaczone jako 2 KDL, 5 KDL:
  - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa lokalna,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - droga gminna o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających,
    - szerokość jezdni minimum według stanu istniejącego,
    - w pasie drogowym (ulicy) o symbolu 2 KDL obowiązuje zachowanie minimum jednego pasa torów kolejowych z możliwością przebudowy, remontu i dopuszczeniem uruchomienia kolejki przemysłowej o funkcji turystycznej;
- 3) tereny oznaczone jako 3 KDL, 4KDL:
  - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa lokalna,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - drogi gminne o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających,
    - szerokość jezdni minimum według stanu istniejącego,
    - w pasie drogowym (ulicy) o symbolu 3 KDL obowiązuje zachowanie minimum jednego pasa torów kolejowych z możliwością przebudowy, remontu i dopuszczeniem uruchomienia kolejki przemysłowej o funkcji turystycznej, natomiast w pasie drogowym (ulicy) o symbolu 4 KDL dopuszcza się zachowanie torów kolejowych;
- 4) tereny oznaczone jako 6 KDLw, 7KDLw, 8 KDLw:
  - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa lokalna i wód powierzchniowych śródlądowych,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - drogi gminne o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających wraz z obiektami drogowymi nad wodami powierzchniowymi,
    - remont, przebudowa dróg (ulic) przy zachowaniu przepływu wód powierzchniowych oraz przy zabezpieczeniu przed splotem zanieczyszczeń do wód,
    - szerokość jezdni minimum według stanu istniejącego,
- 5) tereny oznaczone jako: 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD, 13 KDD:
  - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasa dojazdowa,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - drogi gminne o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających,
    - szerokość jezdni minimum według stanu istniejącego,
    - w pasach drogowych (ulic) o symbolu 9 KDD i 11 KDD obowiązuje zachowanie minimum jednego pasa torów kolejowych z możliwością przebudowy, remontu oraz dopuszcza się uruchomienie kolejki przemysłowej o funkcji turystycznej,

- droga (ulica) o symbolu 13 KDD zakończona placem do zawracania samochodów o parametrach zgodnie z rysunkiem planu,
- zagospodarowanie dróg (ulic) o symbolu 9 KDD i 11 KDD powinno uwzględniać industrialny charakter drogi (ulicy) jako głównej osi organizującej historyczny zespół przemysłowy,
- w pasie drogowym (ulicy) o symbolu 9 KDD dopuszcza się budowę parkingów podziemnych,
- w pasie drogowym (ulicy) o symbolu 9 KDD dopuszcza się dobudowę do budynku „Starostwa” zlokalizowanego na działce ewid. o nr 3519/8 windy w przeszklonym szybie oraz dopuszcza się przywrócenie elementu przestrzennego w postaci łącznika na wysokości drugiej kondygnacji łączącego budynek „Starostwa” i dawnej pończoszarni Stelli,
- w pasie drogowym (ulicy) o symbolu 10 KDD występuje brama wjazdowa wpisana do rejestru zabytków pod nr 832, dla której obowiązuje zakaz nadbudowy, rozbudowy, dopuszcza się remont i przebudowę wewnątrz z dopuszczeniem wykorzystania na usługi;

6) tereny oznaczone jako 14 KX, 15 KX, 16 KX, 17 KX:

- a) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo-rowerowego o charakterze publicznym,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - w terenie o symbolu 16 KX i 17 KX udział zieleni minimum 2% powierzchni terenu,
  - w terenie o symbolu 16 KX dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów budowlanych (z wyłączeniem budynków) z zakresu rekreacji i wypoczynku funkcjonalnie związanych z urządzeniami rekreacji i wypoczynku realizowanymi w terenie o symbolu 2 WS;
  - w terenie o symbolu 16 KX i 17 KX dopuszcza się sytuowanie elementów konstrukcyjnych przejść dla pieszych i rowerzystów przez tereny o symbolu przeznaczenia WS w formie mostków, kładki,
  - dopuszcza się wprowadzenie ruchu kołowego wyłącznie w zakresie dostępności dla służb specjalnych;

7) tereny oznaczone jako 1 UM, 2 UM, 3 UM:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - nowe budynki o wysokości do 12,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
  - istniejące budynki nie wpisane do rejestru zabytków i nie będące w ewidencji zabytków mogą podlegać tylko przebudowie, remontom, rozbiórce,
  - dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 669 (budynek tzw. Agatki) zlokalizowanego w terenie o symbolu 1 UM obowiązuje zakaz nadbudowy, ocieplenia z zewnątrz, rozbudowy oraz nakaz zachowania historycznych elewacji i detalu, natomiast dopuszcza się przebudowę wewnątrz i remont,
  - dla budynków będących w ewidencji zabytków (budynki mieszkalne) zlokalizowanych w terenie o symbolu 2 UM obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy, natomiast dopuszcza się remont przy zachowaniu detalu architektonicznego w tym otworów okiennych i drzwiowych, przebudowę wewnątrz oraz dopuszcza się dobudowę nowych budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych do ścian szczytowych w obowiązującej linii zabudowy,
  - dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 668 (hala sportowa) zlokalizowanego w terenie o symbolu 3 UM obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy, ocieplenia z zewnątrz oraz nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznych elewacji i detalu, natomiast dopuszcza się remont i przebudowę wewnątrz,
  - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
  - dla budynku będącego w ewidencji zabytków (budynek mieszkalny)

zlokalizowanego w terenie o symbolu 3 UM obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy, natomiast dopuszcza się przebudowę i remont, a w sytuacji uzyskania zgody na wykreślenie budynku z ewidencji zabytków dopuszcza się budowę nowego budynku w obowiązującej linii zabudowy przy zachowaniu odległości min. 3,0 m od granicy z działką ewidencyjną o nr 3507,

- w terenie o symbolu 3 UM na działce ewidencyjnej o nr 3507 obowiązuje zakaz budowy nowych budynków,
- zakaz budowy nowych budynków gospodarczych i nowych zespołów garażowych od strony ulic publicznych, obiekty te mogą być budowane we wnętrzach działek, z zastrzeżeniem tiretu 10, niezależnie od określonej obowiązującej linii zabudowy dla danego terenu,
- wysokość budynków gospodarczych i garaży do 4,0 m;

8) teren oznaczony jako 4 UM:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- nowe budynki o wysokości do 14,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 95 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 2 % powierzchni działki budowlanej,
- istniejące budynki nie wpisane do rejestru zabytków i nie będące w ewidencji zabytków mogą być tylko przebudowane, remontowane, ewentualnie mogą podlegać rozbiórce,
- dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 39 (budynek dawnej pończoszarni Stella) obowiązuje zakaz ocieplenia z zewnątrz oraz nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznych elewacji i detalu, natomiast dopuszcza się jego remont, przebudowę i nadbudowę do maksimum 23,0 m oraz dopuszcza się przywrócenie elementu przestrzennego na wysokości drugiej kondygnacji łączącego budynek z budynkiem „Starostwa” usytuowanym w terenie o symbolu 5 UM,
- dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 830 (stara pralnia) obowiązuje zakaz nadbudowy, rozbudowy, ocieplenia z zewnątrz oraz nakaz zachowania historycznych elewacji i detalu, natomiast dopuszcza się remont i przebudowę wewnątrz,
- dla budynku będącego w ewidencji zabytków (budynek Pomony) obowiązuje zakaz nadbudowy, rozbudowy i ocieplenia z zewnątrz oraz nakaz przywrócenia historycznych elewacji (zlikwidowanie warstwy farby) i zachowanie detalu, natomiast dopuszcza się przebudowę wewnątrz i remont,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,95,
- ustala się zakaz budowy budynków gospodarczych, a garaże tylko: zamknięte wielopoziomowe nadziemne, w kubaturze budynków w tym w kondygnacji podziemnej;

9) teren oznaczony jako 5UM:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz budowy nowych budynków,
- powierzchnia zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy według stanu istniejącego, z dopuszczeniem zmniejszenia wymienionych wskaźników o powierzchnię budynków, które plan dopuszcza do rozbiórki,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 2% powierzchni działki budowlanej,
- dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1192 i 702 (budynek narożny) obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy, natomiast dopuszcza się remont, przebudowę wewnątrz i podwyższenie budynku w celu uzyskania wysokości kondygnacji do maksimum 3,0 m,
- dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 703 (Pałacyk Tyrolski) obowiązuje zakaz nadbudowy, rozbudowy, ocieplenia z zewnątrz, natomiast

dopuszcza się remont przy zachowaniu detalu architektonicznego w tym otworów okiennych i drzwiowych,

- dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 704 (budynek mieszkalny) obowiązuje zakaz nadbudowy, rozbudowy i ocieplenia z zewnątrz, natomiast dopuszcza się remont przy zachowaniu detalu architektonicznego w tym otworów okiennych i drzwiowych oraz przebudowę wewnątrz;
- dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 823 (budynek „Starostwa”) obowiązuje zakaz nadbudowy, rozbudowy i zmiany elewacji, natomiast dopuszcza się przebudowę wewnątrz i remont oraz budowę windy w przeszklonym szybie zewnętrznym przy ścianie szczytowej oraz dopuszcza się przywrócenie elementu przestrzennego na wysokości drugiej kondygnacji łączącego budynek „Starostwa” i budynek dawnej pończoszarni Stella usytuowany w terenie o symbolu 4 UM,
- istniejące budynki nie wpisane do rejestru zabytków i nie będące w ewidencji zabytków mogą podlegać tylko remontom i przebudowie, ewentualnie rozbiórce;

10) teren oznaczony jako 6 UM:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - zakaz budowy nowych budynków,
  - powierzchnia zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy według stanu istniejącego,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 0,5 % powierzchni działki budowlanej,
  - dla budynku będącego w ewidencji zabytków (budynek administracyjno-produkcyjny) ustala się zakaz rozbudowy i nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznych elewacji i detalu, natomiast dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę budynku do wysokości maksimum 19,0 m, przy wysokości elewacji do maksimum 18,0 m;

11) teren oznaczony jako 7 UM:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - nowe budynki o wysokości do 19,0 m, przy wysokości elewacji do 18,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 98 % powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 1 % powierzchni działki budowlanej,
  - istniejący budynek może być przebudowany, remontowany ewentualnie może podlegać rozbiórce,
  - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,98,
  - dla nowo budowanego budynku dopuszcza się wyjście kondygnacjami ponad parterem poza nieprzekraczalną linię zabudowy od strony terenu o symbolu 15 KX, pod warunkiem umieszczenia wysuniętych kondygnacji budynku w linii rozgraniczającej z terenem o symbolu 15 KX,
  - zakaz budowy budynków gospodarczych, a garaże tylko w kubaturze budynków w tym w kondygnacji podziemnej;

12) teren oznaczony jako 8 UM:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - nowe budynki o wysokości do 14,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 98% powierzchni działki budowlanej, natomiast na działkach ewidencyjnych o nr 3519/31 i 3519/49 do 90% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 1 % powierzchni działki budowlanej, natomiast na działkach ewidencyjnych o nr 3519/31 i 3519/49 minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
  - dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 828 (nowa przędzalnia) obowiązuje zakaz rozbudowy, natomiast dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę do maksymalnej wysokości 41,0 m,

- dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 829 (budynek czesalni) obowiązuje zakaz rozbudowy, ocieplania z zewnątrz, nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznych elewacji i detalu, natomiast dopuszcza się remont, przebudowę wewnątrz i nadbudowę o jedną kondygnację do wysokości maksimum 14,0 m,
- dla budynku będącego w ewidencji zabytków (budynek stolarni) obowiązuje zakaz rozbudowy, ocieplania z zewnątrz, nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznych elewacji i detalu, natomiast dopuszcza się przebudowę wewnątrz i nadbudowę o jedną kondygnację do wysokości maksimum 14,0 m,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,98, natomiast na działkach ewidencyjnych o nr 3519/31 i 3519/49 do 0,9,
- zakaz budowy budynków gospodarczych, a garaże tylko: w kubaturze budynków w tym w kondygnacji podziemnej oraz dopuszcza się możliwość przekształcania istniejących budynków na garaże, miejsca parkingowe, a także dopuszcza się budowę garaży zamkniętych wielopoziomowych;

13) teren oznaczony jako 9 UM:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - nowe budynki o wysokości do 14,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
  - dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 834 (budynek tkalni żakardowej) obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy, natomiast dopuszcza się remont, przebudowę wewnątrz, a dla części budynku, która była dobudowana w późniejszym okresie dopuszcza się również nadbudowę o jedną kondygnację do wysokości maksimum 8,0 m,
  - wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0,
  - istniejący budynek nie wpisany do rejestru zabytków i nie będący w ewidencji zabytków może podlegać tylko remontom i przebudowie, ewentualnie rozbiórce,
  - zakaz budowy budynków gospodarczych, a garaże tylko w kubaturze budynków w tym w kondygnacji podziemnej;

14) teren oznaczony jako 10 UM:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - budynki o wysokości do 20,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 97% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 2% powierzchni działki budowlanej,
  - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,97,
  - istniejące budynki mogą podlegać: remontom, nadbudowie, przebudowie, rozbudowie przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu oraz ewentualnej rozbiórce,
  - zakaz budowy budynków gospodarczych oraz garaży jako odrębnych budynków;

15) teren oznaczony jako 11 UM:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - budynki o wysokości do 21,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
  - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65,
  - zakaz budowy budynków gospodarczych, a garaże tylko w kubaturze budynków w tym w kondygnacji podziemnej;

16) teren oznaczony jako 12 UM:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - budynki o wysokości: minimalnej 16,0 m, a maksymalnej do 21,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
  - potrzeby parkingowe w tym bilansowane miejsca w garażach powinny być zapewnione w granicach terenu,
  - należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla: funkcji handlowej na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, dla pozostałych usług na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65,
  - istniejący komin z infrastrukturą z zakresu telekomunikacji może podlegać remontom, przebudowie, rozbiórce, dopuszcza się jego obudowę do wysokości 10,0 m, nadbudowę o maksimum 7,0 m na cele usługowe,
  - nie dopuszcza się ukośnej lokalizacji obiektów w stosunku do drogi (ulicy) o symbolu 3 KDL oraz nie dopuszcza się stosowania ściętych narożników bryły budynku;
  - zakaz budowy budynków gospodarczych, a garaże tylko w kubaturze budynków w tym w kondygnacji podziemnej;

17) tereny oznaczone jako 13 UM:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - zakaz budowy nowych budynków,
  - powierzchnia zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy według stanu istniejącego, z dopuszczeniem zmniejszenia wymienionych wskaźników o powierzchnię budynków, które plan dopuszcza do rozbiórki,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
  - dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 827 (budynek centralnych warsztatów mechanicznych) obowiązuje zakaz rozbudowy, ocieplenia z zewnątrz oraz nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznych elewacji i detalu, natomiast dopuszcza się remont, przebudowę wewnątrz oraz nadbudowę do wysokości maksimum 19,0 m przy wysokości elewacji do maksimum 18,0 m,
  - istniejący budynek zlokalizowany przy drodze (ulicy) o symbolu 9 KDD w styczności z terenem o symbolu 2 ZP może być nadbudowany o jedną kondygnację do maksymalnej wysokości 9,0 m o prostej formie nadbudowy i w cegle,
  - pozostałe istniejące budynki mogą podlegać tylko przebudowie, remontom, rozbiórce;

18) teren oznaczony jako 1 U:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - nowe budynki o wysokości: minimalnej 10,0 m, a maksymalnej do 16,0 m,
  - powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 60% powierzchni działki budowlanej,
  - istniejące budynki mogą podlegać tylko remontom, przebudowie, rozbiórce,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 6% powierzchni działki budowlanej,
  - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
  - potrzeby parkingowe w tym bilansowane miejsca w garażach powinny być zapewnione w granicach terenu;
  - należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla: funkcji handlowej na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, dla pozostałych usług na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dopuszcza się funkcjonowanie samodzielnych działek tylko o funkcji miejsc parkingowych,

- nie dopuszcza się ukośnej lokalizacji obiektów w stosunku do drogi (ulicy) o symbolu 3 KDL oraz nie dopuszcza się stosowania ściętych narożników bryły budynków;
- zakaz budowy budynków gospodarczych, a garaże tylko w kubaturze budynków w tym w kondygnacji podziemnej;

19) tereny oznaczone jako 2 U, 3 U:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - w terenie o symbolu 2 U zakaz budowy nowych budynków, natomiast w terenie o symbolu 3 U budynki o wysokości do 17,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 6% powierzchni działki budowlanej,
  - dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 831 (centralny magazyn Inu) zlokalizowanego w terenie o symbolu 2 U obowiązuje zakaz nadbudowy, rozbudowy, ocieplania z zewnątrz, nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznych elewacji i detalu, natomiast dopuszcza się remont i przebudowę wewnątrz,
  - istniejące w terenie o symbolu 3U budynki mogą podlegać: nadbudowie, rozbudowie, przebudowie, remontom przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu oraz ewentualnej rozbiórce,
  - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7,
  - potrzeby parkingowe w tym bilansowane miejsca w garażach powinny być zapewnione w granicach terenu;
  - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży tylko do 400,0 m<sup>2</sup>,
  - należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla: funkcji handlowej na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, dla pozostałych usług na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - w terenie o symbolu 3 U dopuszcza się funkcjonowanie samodzielnych działek tylko o funkcji miejsc parkingowych czy garażowych,
  - zakaz budowy budynków gospodarczych, a garaże mogą być tylko: wielopoziomowe nadziemne, w kubaturze budynków w tym w kondygnacji podziemnej oraz dopuszcza się możliwość przekształcania istniejących budynków na garaże, miejsca parkingowe;

20) teren oznaczony jako 4 U:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - zakaz budowy nowych budynków,
  - istniejące budynki nie wpisane do rejestru zabytków i nie będące w ewidencji zabytków mogą podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie do wysokości 14,0 m oraz rozbiórce, przy czym części rozbudowane budynków o wysokości do 14,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
  - dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 799 (stary budynek policji) obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy, dopuszcza się remont przy zachowaniu detalu architektonicznego w tym otworów okiennych i drzwiowych oraz przebudowę wewnątrz,
  - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
  - potrzeby parkingowe powinny być zapewnione w granicach terenu;

21) teren oznaczony jako Um:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości: minimalnej 10,0 m, a maksymalnej do 14,0 m,
- istniejący budynek niższy niż określona planem wysokość może podlegać remontom, przebudowie, rozbiórce, rozbudowie w obowiązującej linii zabudowy, natomiast nadbudowa możliwa tylko z równoczesną rozbudową,
- powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 98% powierzchni działki budowlanej,
- nie dopuszcza się powstawania działek tylko o funkcji mieszkaniowej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 0,5% powierzchni działki budowlanej,
- funkcja mieszkalna może być realizowana tylko w kondygnacjach budynków nad parterem, pod warunkiem, że nie będzie przekraczała 65% powierzchni użytkowej budynku,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,98,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji obsługi samochodów przy spełnieniu wymogów ustaleń § 6 pkt 2 i pkt 3 niniejszej uchwały,
- zakaz budowy budynków gospodarczych, a garaże dopuszcza się tylko w kubaturze budynku,
- nie dopuszcza się ukośnej lokalizacji obiektów w stosunku do drogi (ulicy) o symbolu 3 KDL oraz nie dopuszcza się stosowania ściętych narożników bryły budynku;

22) tereny oznaczone jako 1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS:

- a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - dopuszcza się zachowanie istniejącego ujęcia wody po dawnej elektrociepłowni i istniejącej śluzy z możliwością ich remontu, przebudowy,
  - dopuszcza się realizację przejść dla pieszych i rowerzystów przez wody powierzchniowe w formie mostków, kładki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - w terenie o symbolu 2 WS dopuszcza się realizację pomostów, mostków, mostów (z jednego na drugi brzeg) i innych urządzeń i obiektów budowlanych (z wyłączeniem budynków) związanych z rekreacją i wypoczynkiem w tym letnia kawiarenka,
  - powierzchnia w terenie o symbolu 2 WS zajęta pod urządzenia i obiekty rekreacyjne do 30% powierzchni lustra wody;

23) tereny oznaczone jako 1 ZP, 2 ZP

- a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - powierzchnia zieleni minimum 40% powierzchni terenu,
  - dopuszcza się realizację małej architektury, mebli miejskich rozumianych jako: kosze na śmieci, ławki, donice, latarnie oraz realizację obiektów rekreacji i wypoczynku (z wyłączeniem budynków),
  - dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, placów utwardzonych oraz nawierzchni umożliwiających ewentualny ruch pojazdów ograniczony do niezbędnych dojazdów dla służb specjalnych.

§ 9. W obszarze objętym niniejszym planem miejscowym ze względu na uwarunkowania nie ustala się terenów górniczych, 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 tworzonych działek budowlanych, winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów budowlanych, przy warunku zachowania minimalnej powierzchni 200,0 m<sup>2</sup> - nie dotyczy działek

budowlanych wydzielanych pod stacje transformatorowe, których powierzchnia winna wynosić minimum 3 m<sup>2</sup> ;

- 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej minimum 6,0 m, nie dotyczy działek budowlanych pod stacje transformatorowe, dla których szerokość ta powinna wynosić minimum 1,5 m;
- 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego określa się na 90<sup>0</sup> z tolerancją do ± 40%.

§ 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 oraz dostęp do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów:
  - a) dla funkcji handlowej na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług na każde 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla obiektów produkcyjnych minimum 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych, dla budynków o funkcji mieszkalnej minimum 1 miejsce na 4 lokale mieszkalne, dla gastronomii minimum 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,
  - b) potrzeby parkingowe powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej lub terenu z możliwością bilansowania miejsc parkingowych również w: pasach drogowych dróg (ulic) i w sąsiednich terenach w granicach obszaru planu, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 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 (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i powiązane są z miejskim systemem komunikacyjnym i miejskim systemem uzbrojenia terenu;
- 4) w ramach pasów drogowych dróg (ulic) dopuszcza się realizację zatok postojowych dla samochodów, przystanków komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych, zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi (ulicy) i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
  - a) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, remontu, rozbudowy, przełożenia, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci zasilanej z istniejącego systemu miejskiego;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) ustala się, że ścieki komunalne będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o miejską oczyszczalnię ścieków, natomiast ścieki 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,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia do czasu rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,
  - d) 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 niskiego napięcia (NN) i średniego napięcia (SN) napowietrznych i kablowych włączonych do istniejącego systemu elektroenergetycznego oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych z dostępem do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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 istniejącej i projektowanej sieci miejskiej, opartej o ciepłownię miejską lub inne zbiorcze systemy ciepłownicze lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np./; gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna;
  - 12) usuwanie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 IX/76/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 182 z dnia 7 lipca 2003 roku poz. 4554) 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, UM, Um w wysokości - 30%, dla pozostałych terenów w wysokości - 0 %.

§ 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*