

UCHWAŁA NR /14
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 2014 r.

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 (j. t. Dz. U. z 2013r. poz. 594 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.), w związku z Uchwałą Nr XLII/309/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 grudnia 2013 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą nr IX/76/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa dla tereny ograniczonego: ul. 1 – go Maja i Okrzei, rzeką Pisią, granicą działki przy ul. Wyspiańskiego i Chopina, rowem burzowym i ul. Limanowskiego, obejmującego działki o nr ewid. 3519/36, 3519/5, 3519/23 i 3519/12 oraz Uchwałą nr XLVI/335/14 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 22 maja 2014 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XLII/309/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, stwierdzając że projekt planu nie narusza 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, dla obszaru obejmującego działki ewidencyjne o nr: 3519/36, 3519/5, 3519/23, 3519/12, 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) tereny określone numerem i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) zwymiarowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – podane w metrach;

§ 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 literowym dotyczącym przeznaczenia;

- 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 i symbolem literowym dotyczącym 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 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 lub ich części minimum 70% ściany budynku bez jej przekraczania, przy spełnieniu pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) ustalenie pkt 4 i 5 nie dotyczy istniejących elementów budynków takich jak okapy, zadaszenia nad wejściami, gzymsy, które zachowuje się z możliwością ich przebudowy, remontu;
- 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) 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:

- 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 obiekty użyteczności publicznej, funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania wymienionej zabudowy: dojazdami, dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną, miejscami do parkowania samochodów 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 KX– tereny ciągu pieszo - rowerowego o charakterze publicznym, należy rozumieć teren komunikacji pieszej i rowerowej z zielenią oraz z możliwością dostępności dla służb specjalnych.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie terenów, 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, 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 usługowej 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 symbolem przeznaczenia UM, zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku (o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska) do terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 6) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
 - 7) ustalenia § 6 pkt 1,2,3,6 nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obszar planu położony jest w granicach obszaru uznanego za pomnik historii pod nazwą „Żyrardów – XIX-wieczna Osada Fabryczna”;
- 2) obszar planu położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 520 - pod nazwą „Osada Fabryczna”, w obrębie którego obowiązuje:
 - a) wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dachy budynków w kolorach szarości, grafitu, miedzi, ciemnego brązu,
 - c) zakaz budowy ogrodzeń;
 - d) dachy budynków wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35° , z dopuszczeniem dachów płaskich oraz dachów szedowych, kolebek;
 - e) dla budynków istniejących w sytuacji ich przebudowy bez naruszania konstrukcji dachu dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dachów niezależnie od ustaleń lit.d);

§ 8. 1. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie nowych budynków, nadbudowa istniejących względem dróg (ulic) publicznych, placów (nie objętych granicami planu) i innych terenów określone w miarę potrzeb, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy lub obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 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, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów przeciwpożarowych;
- 3) obszar planu obejmuje się zabudową śródmiejską w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) w budynkach ustala się możliwość realizacji usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m^2 przy warunku, że jednolita ciągła powierzchnia sprzedaży nie będzie przekraczała 400 m^2 ;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych i garaży w gabarytach budynków w tym w kondygnacji podziemnej;
- 6) obowiązuje zakaz budowy budynków gospodarczych, garaży parterowych jako odrębnych budynków;
- 7) ustala się, że istniejące budynki mogą podlegać remontom, nadbudowie, przebudowie, a rozbudowie tylko o zadaszenia wejść, windy zewnętrzne, bez wymogu spełnienia wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy działki, wskaźnika intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, określonych dla poszczególnych terenów;
- 8) w terenach o symbolu przeznaczenia UM mogą funkcjonować odrębne działki o funkcji mieszkaniowej, usługowej, usługowo-mieszkaniowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren oznaczony jako 1 UM:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynek o wysokości do 20,0 m,
 - budynek o nowoczesnej formule utrzymanej w charakterze industrialnym o surowych elewacjach w kolorach: szarości, grafitu, bieli, koloru betonu, natomiast materiały nawiązujące do funkcji przemysłowej tj.: beton, tynk, stal, szkło, cegła, kamień naturalny,
 - powierzchnia zabudowy do 90 % powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 4,5 maksymalna 6,0;

2) teren oznaczony jako 2 UM:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynek o wysokości nie przekraczającej wysokości budynku na działce ewidencyjnej o nr 3519/39, przy czym minimalna wysokość budynku z tolerancją 5% wysokości budynku na wymienionej działce,
 - powierzchnia zabudowy do 99 % powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
 - istniejący budynek może być przebudowany, remontowany, nadbudowany przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszego planu, ewentualnie może podlegać rozbiórce,
 - remont, nadbudowa, przebudowa (nie dotyczy przebudowy wewnątrz budynku) istniejącego budynku, budowa nowego powinny nawiązywać detalami architektonicznymi (okna, drzwi, gzymsami, podziałem elewacji itp.), kolorytem i materiałami wykończeniowymi, a także wysokością gzymsów do budynku zabytkowego na działce ewid. 3519/39 lub w nowoczesnej formule utrzymanej w charakterze industrialnym o surowych elewacjach w kolorach: szarości, grafitu, bieli, koloru betonu, natomiast materiały nawiązujące do funkcji przemysłowej tj.: beton, tynk, stal, szkło, cegła, kamień naturalny,
 - intensywność zabudowy minimalna 4,5, maksymalna 6,0;

3) teren oznaczony jako 3 UM:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynek o wysokości do 14,0 m,
 - istniejące budynki mogą być remontowane, nadbudowane, przebudowane, rozbudowane (w sytuacji rozbiórki jednego z budynków lub ich części) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, mogą również być rozebrane,
 - przebudowa, nadbudowa, rozbudowa istniejących budynków, budowa nowych o nowoczesnej formule utrzymanej w charakterze industrialnym o surowych elewacjach w kolorach szarości, grafitu, bieli, koloru betonu, natomiast materiały nawiązujące do funkcji przemysłowej tj.: beton, tynk, stal, szkło, ewentualnie cegła, naturalny kamień,
 - powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej (działka ewid. o nr 3519/5) i dopuszczalna 100% powierzchni działki budowlanej (działka ewid. o nr 3519/23),
 - intensywność zabudowy minimalna 3,5, maksymalna 5,5;

4) teren oznaczony jako KX:

- a) przeznaczenie – teren ciągu pieszo-rowerowego o charakterze publicznym,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się małą architekturę,
 - dopuszcza się wprowadzenie ruchu kołowego wyłącznie w zakresie dostępności

dla służb specjalnych przy spełnieniu wymogów w zakresie parametrów i nawierzchni dla dróg pożarowych;

§ 9. 1. W obszarze objętym niniejszym planem miejscowym ze względu na uwarunkowania nie ustala się terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

2. Fragment terenu oznaczonego jako 1 UM i fragment terenu oznaczonego jako KX znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) wielkość i kształt działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału, winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy warunku zachowania minimalnej powierzchni 300,0 m²;
- 3) szerokość frontu działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału minimum 10,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego określa się na 90⁰ z tolerancją do ± 40%;
- 5) nie wyznacza się terenu wymagającego obowiązkowo scalenia i podziału.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów poprzez drogi /ulice/ publiczne, place 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 do parkowania samochodów:
 - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 400 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla budynków o funkcji mieszkalnej minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 2 lokale mieszkalne, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczynające się 4 miejsce noclegowe,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej lub terenu w tym w garażach z możliwością bilansowania miejsc również w: pasach drogowych dróg (ulic) i placów przylegających jak również dopuszcza się w terenach sąsiednich w zasięgu izochrony dojścia o promieniu do 200,0 m, przy czym na każdy budynek należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi (ulice) publiczne bezpośrednio przylegające do terenów planu (nie objęte planem) i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze lub w bezpośrednim sąsiedztwie 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) 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 podczyszczających 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;
- 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 ciepłą – 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.

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

§ 13. 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.

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu przeznaczenia: UM w wysokości - 30%, dla pozostałych terenów w wysokości - 0 %.

§ 15. 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.