

UCHWAŁA NR/16
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 2016 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Żyrardowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust.1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr LII/373/14 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 października 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego działki ewidencyjne o nr: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13 oraz ulicę Skierniewicką, 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 działki ewidencyjne o nr: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13 oraz ulicę Skierniewicką, zwany dalej planem.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego działki ewidencyjne o nr: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13 oraz ulicę Skierniewicką w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny określone symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy – podane w metrach;

§ 4.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – 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) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z określeniem w przepisach odrębnych;
- 3) dachach wielospadowych należy rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 4) emisji – należy rozumieć znaczenie według przepisów odrębnych;
- 5) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w uchwale i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 6) 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 symbolem literowym przeznaczenia;
- 7) miejsca do parkowania samochodów – należy rozumieć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane wiaty, ściany budynków lub części ścian bez jej przekraczania przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;

- 9) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i form zagospodarowania określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu;
- 10) działce budowlanej - należy rozumieć znaczenie według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, określonym w § 1, ustala się tereny o przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej, symbol literowy przeznaczenia UM – należy rozumieć teren zachowania, realizacji budynków usługowych w tym z zakresu użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowo-mieszkalnych (rozumianych jako budynki o łączonych funkcjach usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej o proporcji stosownie do potrzeb) z niezbędnymi obiektami budowlanymi w tym wiaty, portiernie, administracyjno-socjalnymi, urządzeniami technicznymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów, dojazdami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną oraz z realizacją infrastruktury technicznej, w tym wykraczającej poza obsługę terenu, przy zachowaniu pozostałych warunków i ustaleń planu;
- 2) teren drogi (ulicy) publicznej, klasy dojazdowej, symbol literowy przeznaczenia KDD - należy rozumieć utrzymanie istniejącej ulicy z możliwością jej remontu, przebudowy, budowy.

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, zgodnie z przepisami odrębnymi, elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem, powstałym w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej czy zagospodarowania;

- 2) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności gospodarczej, nie powinno przekraczać na granicy działki budowlanej, lokalu, do których inwestor posiada tytuł prawny, norm dopuszczalnych w tym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi dla przeznaczenia, funkcji na działkach budowlanych sąsiednich, w lokalach sąsiednich;
- 3) ustala się, iż wszelka ponadnormatywna emisja wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej winna się zamykać w granicach działki budowlanej, lokalu, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) wyodrębniony w planie teren oznaczony symbolem literowym przeznaczenia UM, zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku (o których mowa w przepisach odrębnych) do terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz realizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) ustalenia pkt 2, pkt 3, pkt 5 nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej), której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 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 wiat, budynków względem dróg (ulic) publicznych oraz usytuowanie budynków w stosunku do granic nieruchomości przyległych do obszaru planu, wskazanych na rysunku planu, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych;
 - 2) ogrodzenia od strony dróg (ulic) publicznych o wysokości do 1,6 m n.p.t. i o powierzchni ażurowej minimum 30%, z zakazem stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy,

- nadbudowy do wysokości ustalonej planem, przebudowy, remontu, odbudowy zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania, określonymi planem, ewentualnie rozbiórcze, przy czym budynki nie spełniające wymogu nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą być tylko remontowane lub podlegać rozbiórcze;
- 4) budynkowe stacje transformatorowe, obiekty małej architektury, wiaty, portiernie o wysokości do 6,0 m;
 - 5) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, obiekty budowlane wymienione w pkt 4, ogrodzenia wymienione w uchwale, infrastruktura telekomunikacyjna (łączość publiczna), do 17,0 m;
 - 6) drogi wewnętrzne powinny posiadać szerokość minimum 6,0 m oraz spełniać wymogi przepisów pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 7) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zachowania odległości, warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii i urządzeń, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą;
 - 8) dopuszcza się wydzielanie działek gruntu stosownie do potrzeb celem regulacji granic między nieruchomościami, działkami budowlanymi (powiększenie, zmniejszenie).
2. Ustala się że terenami lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej są wyznaczone w obszarze planu tereny, natomiast z zakresu dróg publicznych teren oznaczony symbolem literowym przeznaczenia KDD.
3. 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 UM:
 - a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki do czterech kondygnacji nadziemnych o wysokości nie przekraczającej 16,0 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 4,
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach,
 - powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 25 % powierzchni działki budowlanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i minimum 10% powierzchni działki budowlanej z zabudową usługową,

- w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się usługi,
- intensywność zabudowy minimalna 0,5, maksymalna 3,0,
- w każdym budynku (o funkcji zgodnie z przeznaczeniem) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m²,
- dopuszcza się realizację w gabarytach budynków o funkcji zgodnie z przeznaczeniem miejsc do parkowania samochodów, garaży w tym w kondygnacjach podziemnych,
- dachy wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35° z dopuszczeniem attyk i dachów płaskich,
- ustala się obowiązek realizacji pełnego ogrodzenia do wysokości 1,8 m od strony nieruchomości (działki ewid. o nr: 7458/8, 7458/11, 7458/6) położonej po północnej granicy obszaru planu, o obowiązku całkowitej wysokości ogrodzenia minimum 2,5 m oraz realizacji minimum pojedynczego zwartego szpaleru zieleni zimozielonej (np. tuje) o docelowej wysokości minimum 2,5 m,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2500,0 m², przy czym dla stacji transformatorowej dopuszcza się działki budowlane o powierzchni minimum 30 m²,
- zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży z zastrzeżeniem tiret ósme,

c) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 2500,0 m², przy czym dla stacji transformatorowej dopuszcza się działki o powierzchni minimum 30 m²,
- szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału minimum 25,0 m, przy czym dla stacji transformatorowej dopuszcza się szerokość frontu działki minimum 5,0 m,
- kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego określa się od 45° do 155°,
- nie wyznacza się obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;

2) teren oznaczony jako KDD:

- a) przeznaczenie – teren drogi (ulicy) publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga (ulica) o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających i z poszerzeniem

- na skrzyżowaniu (trójkąt widoczności) zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni minimum jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów przy zapewnieniu miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, drogi rowerowej (ścieżki rowerowej), zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi (ulicy) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W obszarze objętym niniejszym planem miejscowym ze względu na uwarunkowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenu zabudowy poprzez drogę (ulicę) publiczną objętą niniejszym planem, drogę (ulicę) publiczną przylegającą nie objętą niniejszym planem, na zasadzie bezpośredniego dostępu do wymienionych dróg (ulic) publicznych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenie zabudowy:
 - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej minimum 2 miejsca, dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania samochodów powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w budynkach przy czym na każdy budynek o funkcji zgodnie z przeznaczeniem należy zapewnić minimum jedno miejsce

przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogę (ulicę) publiczną objętą niniejszym planem, drogę (ulicę) publiczną przylegającą do obszaru planu i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru 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 (zmiany przebiegu), ewentualnej rozbiórki oraz ustala się budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50 mm zasilanej z istniejącego systemu miejskiego;
- 6) odprowadzenie ścieków:
 - a) ustala się, że ścieki komunalne będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej wykonanych z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 60 mm 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 działki budowlanej do której inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanych z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 60 mm opartej o miejski system kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

nie wymagających oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu przy ochronie terenów, działek budowlanych sąsiednich przed zalaniem, natomiast do czasu budowy kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczone w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do zbiorników odparowujących czy gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) 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/nm (15/0,4), na działkach (wydzielanych w miarę potrzeb) o powierzchni minimum 6mx5m dla wewnętrznych stacji transformatorowych, z dostępem do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych;
- 8) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną oraz realizację infrastruktury telekomunikacyjnej – łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania średnicy rur minimum 32 mm z włączeniem do miejskiego systemu sieci gazowej, lub z innych źródeł;
- 10) 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;
- 11) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów, utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie

z przeznaczeniem i nie określa się terminu tymczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów.

§ 12.

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

§ 13.

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.

PREZYDENT MIASTA

Wojciech Jasiński

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Żyrardów, dnia 2016-05-12

RADCA PRAWNY

Jaroslav Hernik

p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Nieruchomości

Tomasz Aleksandrowicz