

UCHWAŁA Nr XXIV/179/16
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 19 maja 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 oznaczone 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.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to 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 przez to rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 4) emisji – należy przez to 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 przez to 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 przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane ściany budynków lub ich części, wiaty, 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 przez to rozumieć znaczenie według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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 – to 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, dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną oraz 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 - to teren zachowania 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 rozbiórce, przy czym budynki nie spełniające wymogu nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą być tylko remontowane lub podlegać rozbiórce;
- 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 niniejszej uchwale, infrastruktura telekomunikacyjna (łączność 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.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego jako KDD, jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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 pozostałą,
 - 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 działek uzyskiwanych 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 45⁰ do 155⁰;

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 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 przeznaczonych na postój pojazdów przy zapewnieniu stanowisk postojowych dla 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 bezpośrednio zrzuć 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 opartych 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/nn (15/0,4), na działkach budowlanych, w sytuacji zapotrzebowania, o wymiarach minimum 6m x 5m 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 o średnicy rur minimum 32 mm z włączeniem do miejskiego systemu sieci gazowej, lub z innych źródeł;
- 10) 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;

- 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA


Marcin Rossiński

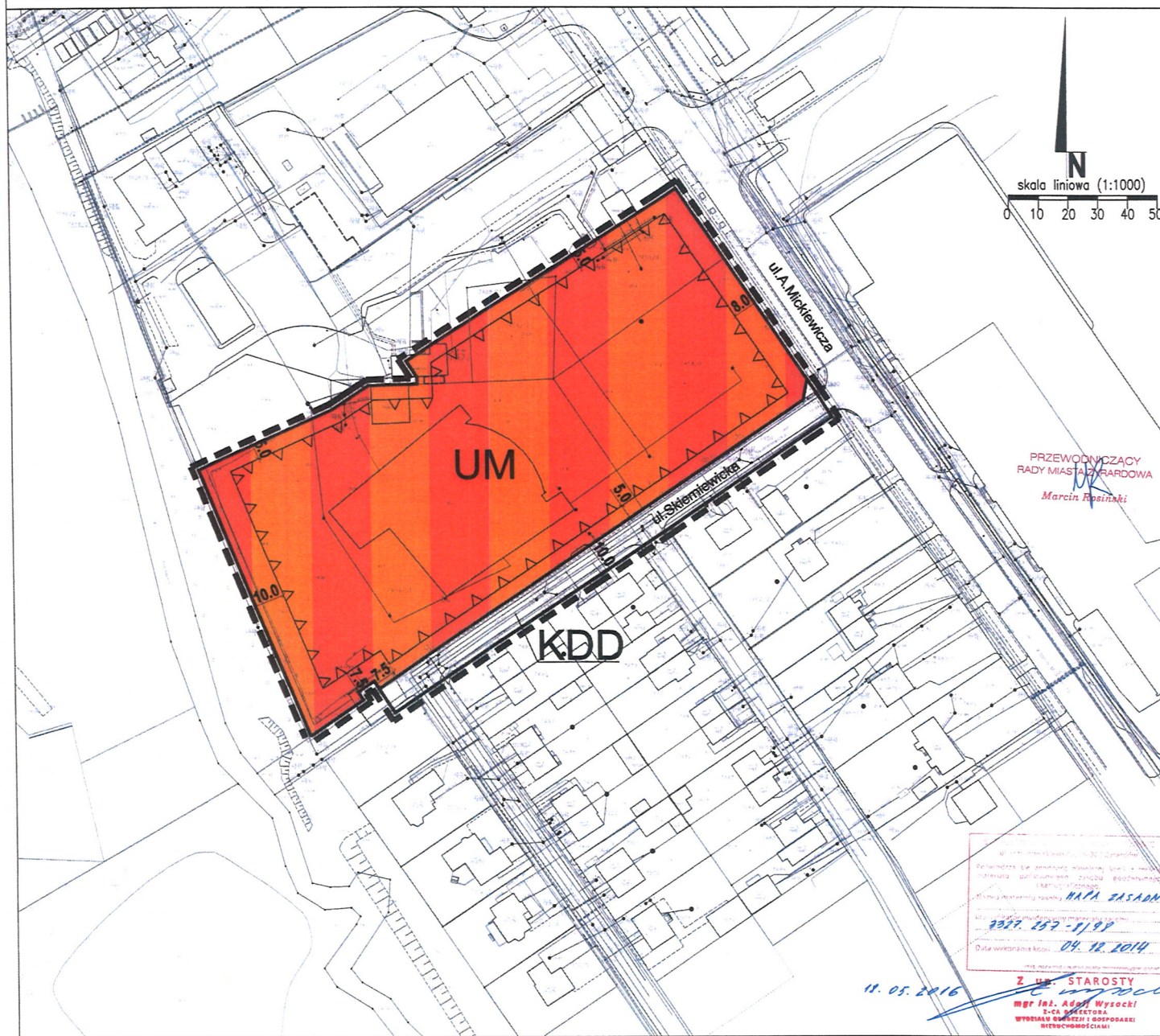


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDOWA
OBEJMUJĄCY DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12,
7458/13 ORAZ ULICĘ SKIERNIEWICKĄ.

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr XXIV/179/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 19 maja 2016r.

skala 1: 1000



OZNACZENIA:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	wymiary linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przekraczających linii zabudowy – podane w metrach

PRZEZNACZENIE TERENU:

UM	teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej
KDD	teren drogi (ulicy) publicznej, klasy dojazdowej

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDOWA



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

OZNACZENIA

	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	wymiary linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przekraczających linii zabudowy – podane w metrach

SPORZADZAJĄCY: PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA

WYKONAWCA: MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Mireckiego 56
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak

AUTORZY: mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
mgr inż. Maria Rogowska
techn. bud. Andrzej Zawadzki

skala liniowa (1:1000)



MAJ 2016r.

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr XXIV/179/16
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 19 maja 2016 roku

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, obejmującego działki ewidencyjne o nr: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13 oraz ulicę Skierniewicką, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 19.01.2016r. do 09.02.2016r., jak również w terminie składania uwag tj. do 23.02.2016r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono uwagi Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej w Grodzisku Maz. Sp. z o.o., 05-825 Grodzisk Maz. ul. Chelmońskiego 33.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

Uwagi Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej w Grodzisku Maz.

1. Pierwsza wniesiona uwaga dotyczyła sprecyzowania zapisów § 6 pkt 6 projektu planu miejscowego, dotyczącego infrastruktury telekomunikacyjnej.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Ustalenie § 6 pkt 6 projektu planu jest jednoznaczne. Stanowi ono, że wprowadzone w § 6 pkt 2, pkt 3 i pkt 5 ustalenia nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej). Realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej regulują przepisy odrębne, w tym przypadku ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 880 z późn. zm.). Plan miejscowy nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. Druga wniesiona uwaga dotyczyła wskazania w treści planu miejscowego istniejących nieruchomości i zabudowań do których odnoszą się parametry i wskaźniki zabudowy określone planem. Ponadto wskazano na brak nawiązania do sąsiedniej zabudowy w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Ustalenia planu regulują zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania (parametry i wskaźniki zabudowy), odnoszące się do nieruchomości objętych granicami planu, w przypadku niniejszego planu dotyczy nieruchomości objętych liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem UM. Rozwiązania planu powinny zapewniać ład przestrzenny, co nie oznacza, że w przypadku planu miejscowego w jego ustaleniach nie ma obowiązku wskazywania na szczegółową analizę sąsiedztwa (otoczenia obszaru planu) dla ustalenia zasady „dobrego sąsiedztwa” tak jak ma to miejsce w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Kolejna uwaga dotyczyła określenia w zapisie § 8 ust. 3 pkt 1 lit. b ustaleń projektu miejscowego planu jednostek miary dotyczących intensywności zabudowy.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Ustalenia § 8 ust. 3 pkt b projektu planu określają minimalną i maksymalną intensywność zabudowy (określone liczbą niemianowaną), zgodnie z zasadą określania intensywności zabudowy uregulowaną w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz 199 z późn. zm.).

4. Czwarta uwaga dotyczy określenia w zapisie § 8 ust. 3 pkt 1 lit. b sposobu realizacji miejsc do parkowania.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenie zabudowy ustala § 10 pkt 2 lit. b projektu miejscowego planu. Nie zachodzi więc potrzeba powielania ustaleń wiążących dla terenów zabudowy, o których mowa w § 8 ust. 3 pkt 1 lit. b projektu miejscowego planu.

5. Kolejna uwaga dotyczy warunków zabudowy i wnosi o:

- a. ustalenie obowiązku budowy ekranów akustycznych o wysokości 4m – 5m na granicy działek objętych planem i działek należących do PKS Sp. z o.o.,
- b. ustalenie obowiązku zlokalizowania ekranów akustycznych na granicy z działkami należącymi do PKS Sp. z o.o.,
- c. odsunięcie planowanej budowy (budynków mieszkalnych) możliwie najdalej od granicy z terenem PKS Sp. z o.o.,
- d. ustalenie obowiązku usytuowania parkingów przy granicy z terenem PKS Sp. z o.o.,
- e. ustalenie obowiązku usytuowania budynku mieszkalnego w sposób zapewniający umiejscowienie ściany frontowej bez okien od strony terenu PKS Sp. z o.o.

Prezydent Miasta Żyrardowa w całości nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu.

Wniesione przez PKS Sp. z o.o. uwagi, wymienione w punktach: a-e nie znajdują uzasadnienia do uwzględnienia w projekcie miejscowego planu.

W systemie prawa polskiego prawo własności jest najszerszą formą korzystania z rzeczy, a jego ochrona, zgodnie z art. 21 Konstytucji, może być ograniczona w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z innymi przepisami kształtują sposób wykonywania prawa własności. Właściciel nieruchomości objętych planem ma prawo do ich

zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu. Ustalony projektem planu przeznaczenie, zasady i warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem UM oraz ograniczenia do granic działki budowlanej ewentualnej ponadnormatywnej emisji wynikającej z prowadzonej w terenie planu działalności usługowej nie narusza interesu prawnego nieruchomości poza granicami planu w tym terenie należącym do PKS Sp. z o.o.

Z powyższych powodów nie jest zasadnym nakładanie na właściciela nieruchomości objętych planem wymogu budowy ekranu akustycznego na granicy z terenem PKS. Sp. z o.o.

czy wnioskowanej w uwadze lokalizacji parkingów i budynku mieszkalnego.

W kontekście pisma złożonego przez PKS Sp. z o.o. w sprawie planu miejscowego (na etapie przystąpienia do sporządzenia planu), należy domniemać, że intencją spółki wnoszącej przedmiotowe uwagi do projektu planu jest obawa, że prowadzona przez spółkę działalność będzie uciążliwa dla funkcji mieszkaniowej ustalonej projektem planu. Jak już nadmieniono, każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego i zagospodarowania swej nieruchomości, w granicach określonych prawem obowiązującym i tego prawa nie może ograniczać inna osoba, podmiot gospodarczy lub jednostka organizacyjna z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), prowadzący działalność gospodarczą nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. W świetle obowiązujących przepisów w/w ustawy- Prawo ochrony środowiska, PKS. Sp. z o.o. zobowiązana jest do dotrzymania standardów emisyjnych (uciążliwości) w granicach swej własności, natomiast nie ma jakichkolwiek przesłanek prawnych do nałożenia na władającego sąsiednimi nieruchomościami położonych w granicach projektu planu, obowiązku zabezpieczenia się przed ponadstandardową emisją (uciążliwością) sąsiada PKS. Sp. z o.o.. Właściciel nieruchomości (w granicach projektu planu) może przy ich zagospodarowaniu uwzględnić sąsiedztwo PKS Sp. z o.o., w tym np. sytuowanie budynków mieszkalnych i parkingów. PKS. Sp. z o.o. stojąc na stanowisku, że będzie uciążliwa dla funkcji wprowadzonych planem, powinna podjąć działania mające na celu zapobieganie, ograniczenie swego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie np. poprzez realizację na swoim terenie ekranów akustycznych o stosownej wysokości.

W sytuacji braku możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (ograniczenia uciążliwości) poza terenem zakładu, do którego prowadzący zakład posiada tytuł prawny, pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych i organizacyjnych pozwalających na dotrzymanie standardów emisyjnych (ograniczenie uciążliwości), art. 135 ustawy - Prawo ochrony środowiska określa procedurę utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, co skutkuje ograniczeniami w zagospodarowaniu tego obszaru oraz roszczeniami odszkodowawczymi. Przepis ten może mieć zastosowanie w przypadku prowadzonej przez PKS Sp. z o.o. działalności w sytuacji braku możliwości ograniczenia uciążliwości pozwalającej na zachowanie standardów jakości środowiska, poza granicami terenu, do którego użytkownik prowadzący działalność PKS Sp. z o.o. posiada tytuł prawny.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA


Marcin Rosiński

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do Uchwały Nr XXIV/179/16
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 19 maja 2016 roku

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego działki ewidencyjne o nr: 7458/4, 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13 oraz ulicę Skierniewicką, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 10 w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, stanowiąc 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 ponoszonych przy realizacji zadań w zakresie obejmującym modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, dróg, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA


Marcin Rosinski

