

UCHWAŁA NR/...../17
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia2017 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 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust.1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. 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 2010 r. Nr 130 poz. 871), 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 XLIX/404/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, 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 2010 r. 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: odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, zwany dalej planem.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, 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 numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną planem;
- 6) istniejący komin objęty ochroną planem;
- 7) 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 lub linii rozgraniczającej – 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) 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;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu, w której mogą być umieszczane wiaty, myjnie samochodowe (nie będące budynkami), ściany budynków lub ich części bez jej przekraczania, natomiast mogą wykraczać takie elementy jak: okap dachu, rynny, pochylnie, nie dalej niż 0,5 m oraz ocieplenie (termomodernizacja);
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dachach wielospadowych - należy przez to rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej czyli powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w stosunku do powierzchni działki budowlanej określony liczbą niemianowaną;
- 8) miejsca parkingowe dla samochodów - należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) działce budowlanej - należy przez to rozumieć znaczenie według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m² lub powierzchni sprzedaży łącznie do 800,0 m² – należy rozumieć sumę powierzchni sprzedaży we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej.

§ 5.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, w obszarze określonym w § 1 ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) symbol literowy przeznaczenia Um - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej - to tereny możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji usługowych (z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub

socjalnej, sportu, turystyki, wymiaru sprawiedliwości), oraz możliwego zachowania istniejących budynków mieszkalnych, z niezbędnymi dla wymienionych funkcji (usługowych i mieszkalnej): dojazdami, dojściami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, obiektami małej architektury, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi: technicznymi, gospodarczymi, miejscami parkingowymi dla samochodów oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;

- 2) symbol literowy przeznaczenia U - tereny zabudowy usługowej - to tereny możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji usługowych (z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, kultury, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu) z niezbędnymi dla funkcji usługowych: dojazdami, dojściami, powierzchnią biologicznie czynną, drogami wewnętrznymi, garażami, obiektami małej architektury, wiatami, obiektami budowlanymi i pomieszczeniami: administracyjnymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, technologicznymi, pomocniczymi, miejscami parkingowymi dla samochodów oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) symbol literowy przeznaczenia PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług - to tereny możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji: produkcyjnej, składów, magazynów, baz transportowych, usługowej w tym obsługi motoryzacji (z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, wychowania, nauki, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, szkolnictwa wyższego, nauki) z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: miejscami parkingowymi dla samochodów, dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi i pomieszczeniami: gospodarczymi, technicznymi, technologicznymi, pomocniczymi, administracyjnymi, socjalnymi oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) symbol literowy przeznaczenia UC - tereny usług i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² - to tereny funkcjonowania form zagospodarowania i obiektów budowlanych handlowych o powierzchni sprzedaży

powyżej 2 000 m² oraz form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji usługowych (z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej) z dopuszczeniem budowy magazynów, obiektów budowlanych z zakresu obsługi motoryzacji z niezbędnymi do funkcjonowania wymienionych form zagospodarowania i obiektów budowlanych (funkcji): dojazdami, dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną, drogami wewnętrznymi, obiektami małej architektury, obiektami tymczasowymi, urządzeniami i obiektami rekreacyjnymi, garażami, miejscami parkingowymi dla samochodów, wiatami, obiektami budowlanymi i pomieszczeniami: administracyjnymi, socjalnymi, administracyjnymi, socjalnymi, technicznymi, technologicznymi, pomocniczymi oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;

- 5) symbol literowy przeznaczenia KDL - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy lokalnej - to tereny budowy, zachowania ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz możliwość realizacji zieleni, infrastruktury technicznej;
- 6) symbol literowy przeznaczenia KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej - to tereny budowy, zachowania ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 7) symbol literowy przeznaczenia KDZ - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy zbiorczej - to tereny budowy, zachowania ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz możliwość realizacji zieleni, infrastruktury technicznej;
- 8) symbol literowy przeznaczenia KDG - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy głównej - to tereny budowy, zachowania ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz możliwość realizacji zieleni, infrastruktury technicznej;
- 9) symbol literowy przeznaczenia EE - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka - to tereny zachowania, realizacji obiektów budowlanych, urządzeń i sieci elektroenergetycznych, z możliwą realizacją innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie terenów, określa rysunek planu.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasadę realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających 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 prowadzona działalność gospodarcza, czy zagospodarowanie działki budowlanej nie powinny na granicy działki budowlanej, do której prowadzący działalność, właściciel posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 3) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia Um zalicza się do terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dróg /ulic/ publicznych;
- 6) obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów odrębnych, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej i z zastrzeżeniem § 13 pkt 12;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu;
- 2) budynki, o których mowa w pkt 1 mogą być tylko: remontowane, przebudowane wewnątrz, ocieplane od wewnątrz oraz dopuszcza się: wymianę stolarki, realizację urządzeń technicznych i technologicznych, w tym na zewnątrz budynków niezbędnych dla funkcjonowania danego budynku (potrzeby ochrony pożarowej, wentylacji, klimatyzacji) z możliwością nadbudowy o wymienione urządzenia o maksimum 2,0 m, rozbudowy o wymienione urządzenia i takie elementy jak: daszki, zadaszone wejścia, przy czym wysokość dopuszczanej rozbudowy nie przekraczająca 6,0 m, dachy dopuszczanej rozbudowy jednospadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 30⁰, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 3) obejmuje się ochroną istniejący komin z cegły, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązuje jego zachowanie z możliwością tylko remontu w istniejącej wysokości, bez możliwości otynkowania czy obłożenia innym materiałem budowlanym.

§ 8.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- 1) ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych jako: KDZ, KDL, KDD, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego jako KDG, jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 9.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie wiat, myjni samochodowych (nie będących budynkami), budynków względem dróg /ulic/ publicznych obowiązuje według nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy budynków, wiat i myjni samochodowych (nie będących budynkami), wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40⁰, z dopuszczeniem dachów płaskich;

- 3) dla budynków istniejących w sytuacji ich rozbudowy dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 45⁰ niezależnie od ustaleń pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów i garaży w budynkach usługowych, produkcyjnych, magazynowych w tym w kondygnacjach podziemnych;
- 5) istniejące wiaty, myjnie samochodowe (nie będące budynkami), budynki, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2, mogą podlegać remontom, nadbudowie do wysokości ustalonej planem, przebudowie, rozbiórce, rozbudowie, odbudowie przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 6) istniejące budynki nie spełniające wymagań nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą podlegać remontom, przebudowie, rozbiórce, nadbudowie w istniejącym obrysie do wysokości ustalonej planem, natomiast odbudowa, rozbudowa przy spełnieniu wymagań nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) ustala się, że istniejące budynki mogą podlegać remontom, nadbudowie do wysokości ustalonej planem, przebudowie, a rozbudowie tylko o zadaszenia wejść, daszki, schody, rampy, pochylnie bez wymogu spełnienia wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, określonych dla poszczególnych terenów, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach;
- 9) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, wiaty, myjnie samochodowe (nie będące budynkami), inwestycje z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), obiekty małej architektury i ogrodzenia, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenu 4 PU, do 30,0 m;
- 10) myjnie samochodowe (nie będące budynkami) o wysokości do 11,0 m, obiekty małej architektury o wysokości do 8,0 m;
- 11) drogi wewnętrzne powinny posiadać szerokość minimum 8,0 m oraz spełniać wymogi przepisów pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie usług handlu zachowuje się stan istniejący na dzień przyjęcia niniejszego planu niezależnie od pozostałych ustaleń planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, 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 KDG:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy głównej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 19,0 m do 33,0 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- szerokość jezdni minimum według parametrów jak dla dróg klasy głównej;

2) teren oznaczony jako KDZ:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy zbiorczej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 21,0 m do 23,0 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni minimum według parametrów jak dla dróg klasy zbiorczej,
- dopuszcza się sieci i urządzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren oznaczony jako KDL:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy lokalnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 15,0 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni minimum według parametrów jak dla dróg klasy lokalnej,
- dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren oznaczony jako KDD:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 16,0 m i ze zwężeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni minimum według parametrów jak dla dróg klasy dojazdowej,
- dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) tereny oznaczone jako: 1 Um, 2 Um :

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki gospodarcze, budynkowe stacje transformatorowe, garaże i wiaty o wysokości do 6,0 m, pozostałe budynki o wysokości do 13,0 m z zastrzeżeniem tiret drugie,
- dla istniejących budynków (mieszkalnych) ujętych w gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną planem, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 pkt 2,
- powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600,0 m²;

6) tereny oznaczone jako 1U, 2 U:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące obiekty budowlane obsługi motoryzacji, w tym stacji paliw płynnych z możliwością uzupełniania o nowe obiekty budowlane funkcjonalnie związane z istniejącą funkcją,
 - w terenie dopuszcza się inne obiekty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - budynki i wiaty o wysokości do 11,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 1% powierzchni działki budowlanej,
 - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600,0 m²;

7) teren oznaczony jako UC:

- a) przeznaczenie – tereny usług i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości od 5,0 m do 17,0 m z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - budynki związane z funkcjonowaniem stacji paliw płynnych i do tankowania na gaz oraz budynkowe stacje transformatorowe, wiaty o wysokości do 9,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7,
 - w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² dopuszcza się odrębne lokale usługowe zgodnie z przeznaczeniem, w tym odrębne lokale

handlowe o proporcji funkcji usługowej i powierzchni sprzedaży stosownie do potrzeb,

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2500,0 m²;
- istniejące budynki tylko do remontu lub rozbiórki;

8) tereny oznaczone jako 1 PU:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki i wiaty o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
 - powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m², przy warunku, że jednolita ciągła powierzchnia sprzedaży w budynku nie będzie przekraczała 400,0 m² oraz że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 20 000,0 m²,
 - powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z wyłączeniem działki budowlanej pod infrastrukturę techniczną oraz z zastrzeżeniem potrzeb w zakresie turet czwarte, minimum 2500,0 m²,
 - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65,

9) tereny oznaczone jako 2 PU:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki i wiaty o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
 - powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - dopuszcza się usługi handlu związane wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych,
 - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65;

10) tereny oznaczone jako: 3 PU, 5 PU, 6 PU, 7PU:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki i wiaty o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
 - powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m², przy warunku, że jednolita ciągła powierzchnia sprzedaży w budynku nie będzie przekraczała 400,0 m² oraz że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 10 000,0 m²,
 - dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 800,0 m² i o jednolitej ciągłej powierzchni sprzedaży do 400,0 m² na działce budowlanej o powierzchni minimum 5000,0 m²,
 - dopuszcza się usługi handlu związane wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych, niezależnie od tiret czwarte i tiret piąte,
 - powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z wyłączeniem działki budowlanej pod infrastrukturę techniczną oraz z zastrzeżeniem potrzeb w zakresie tiret czwarte i tiret piąte, minimum 2500,0 m²,
 - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65,
 - w terenie oznaczonym jako 5 PU w stosunku do istniejącego komina objętego ochroną planem, wskazanego na rysunku planu, obowiązują działania zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3;

11) teren oznaczony jako 4 PU:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki i wiaty o wysokości do 15,0 m, z możliwością zwiększenia budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej,
 - powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,

- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
- dopuszcza się działalność gospodarczą z zakresu gospodarowania odpadami i inwestycje zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko tylko w zakresie realizacji stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji (w znaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi),
- w sytuacji realizacji inwestycji, o której mowa w tiret piąte, ustala się obowiązek realizacji od strony działek ewidencyjnych o nr: 6605 i 6606/8 pełnego ogrodzenia o wysokości 3,0 m oraz pas terenu o szerokości minimum 1,5 m od granic wymienionych działek ewidencyjnych należy zagospodarować zielenią izolacyjną (drzewa, krzewy zimozielone) o zróżnicowanej wysokości celem zapewnienia izolacji od funkcji w terenach sąsiednich,
- w sytuacji realizacji inwestycji, o której mowa w tiret piąte, ustala się obowiązek wyгородzenia terenu o wysokości ogrodzenia minimum 1,8 m i powierzchni ażurowej maksimum 20%, z zastrzeżeniem tiret szóste,
- dopuszcza się usługi handlu związane wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000,0 m²;

12) teren oznaczony jako EE:

- a) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości do 9,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
 - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,95,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 30,0 m²;

§ 10.

Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego jako UC jako granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 11.

W obszarze planu ze względu na uwarunkowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie

odrębnych przepisów, z zastrzeżeniem § 7, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału - jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych oraz wymagana powierzchnia działki budowlanej pod usługi handlu, ustalone dla poszczególnych terenów, przy czym dla stacji transformatorowej i innych urządzeń infrastruktury technicznej w terenach planu minimalna powierzchnia działki 6,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału: 10,0 m w terenach o symbolu literowym przeznaczenia Um i U, 20,0 m w terenach o symbolu literowym przeznaczenia UC, PU, 6,0 m w terenie oznaczonym jako EE, przy czym dla stacji transformatorowej i innych urządzeń infrastruktury technicznej w terenach planu dopuszcza się szerokość działki minimum 3,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego określa się na 90⁰ z tolerancją do ± 40%.

§ 13.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów, działek budowlanych 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 rozpoczęte 50,0 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 4 miejsce konsumpcyjne, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 400,0 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla obiektów produkcyjnych, magazynów i składów minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy i minimum 1 miejsce dla samochodów ciężarowych, dla budynków o funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na 2 mieszkania, w tym w garażach,

- b) potrzeby w zakresie miejsc parkingowych powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej, w tym w garażach z możliwością bilansowania tych miejsc w terenach sąsiednich objętych granicami planu, przy czym na każdą wyznaczoną dla danej funkcji ilość miejsc parkingowych dla samochodów powyżej 6 miejsc, należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (teren oznaczony jako UC) na każde 20 miejsc parkingowych 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 istniejące drogi /ulice/ publiczne częściowo objęte granicami planu i istniejące drogi /ulice/ publiczne nie objęte granicami planu ale do niego przylegające, a także sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych na postój pojazdów przy zapewnieniu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, dróg rowerowych (ścieżek rowerowych), ścieżek pieszo-rowerowych, przystanków komunikacji zbiorowej, zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
- a) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia i stacji transformatorowej), wymaga zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, zachowania odległości i warunków bezpieczeństwa, w tym związanych z zakazem realizacji pomieszczeń na pobyt ludzi od linii elektroenergetycznej średniego napięcia i stacji transformatorowej ustalonych przepisami odrębnymi, niezależnie od pozostałych ustaleń planu,
- b) ustala się zachowanie istniejących lokalizacji infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy, remontu, skablowania, rozbudowy, przełożenia, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej

wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40 mm zasilanej z systemu miejskiego,

b) ustala się obowiązek zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z sieci wodociągowej spełniającej wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) odprowadzenie ścieków:

a) ustala się, że ścieki bytowe i przemysłowe będą odprowadzane i zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zakładowe oczyszczalnie ścieków spełniające wymogi oczyszczenia ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50 mm, opartej o miejski system kanalizacji deszczowej, przy czym wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczone w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, natomiast do czasu budowy, rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się do zbiorników odparowujących czy gruntu przy zachowaniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. c, d,

c) dopuszcza się na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia,

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 napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych, na działkach budowlanych, wydzielanych w miarę potrzeb, o powierzchni minimum 6,0 m², z lokalizacją przy zapewnieniu dostępu do drogi /ulicy/ publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

9) telekomunikacja - ustala się obsługę w oparciu o sieć istniejącą oraz realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej), zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) 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 20 mm lub z innych źródeł;
- 11) zaopatrzenie w energię ciepłą – ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w ciepło z sieci ciepłowniczej miejskiej lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla proekologicznych czynników grzewczych: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, pompy ciepła, kolektory słoneczne;
- 12) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów, wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, nie określa się terminu, do którego istniejące urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 15.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu literowym przeznaczenia: U, Um, UC, PU 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.