

**UCHWAŁA Nr ...../17**  
**RADY MIASTA ŻYRARDOWA**  
z dnia ..... 2017 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 (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), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/251/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, północnymi granicami działki ewidencyjnej o nr 7187/1, ul. Browarną, zbiornikiem „Ruda”, ul. Władysława Reymonta, rzeką Pisią Gągoliną, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7458/2, ul. Skierniewicką, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7512/9, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 7521/1, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7522/12, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 7522/13, ul. Wojska Polskiego, ul. Słowiańską, ul. Ziołową, rzeką Okrzeszą, ul. Opolską, ul. Władysława Reymonta, ul. Św. Jana, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7031, 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 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: południową granicą terenu PKP, północnymi granicami działki ewidencyjnej o nr 7187/1, ul. Browarną, zbiornikiem „Ruda”, ul. Władysława Reymonta, rzeką Pisią Gągoliną, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7458/2, ul. Skierniewicką, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7512/9, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 7521/1, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7522/12, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 7522/13, ul. Wojska Polskiego, ul. Słowiańską, ul. Ziołową,

rzeką Okrzeszą, ul. Opolską, ul. Władysława Reymonta, ul. Św. Jana, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7031, zwany dalej planem.

## § 2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, północnymi granicami działki ewidencyjnej o nr 7187/1, ul. Browarną, zbiornikiem „Ruda”, ul. Władysława Reymonta, rzeką Pisią Gągoliną, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7458/2, ul. Skierniewicką, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7512/9, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 7521/1, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7522/12, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 7522/13, ul. Wojska Polskiego, ul. Słowiańską, ul. Ziółową, rzeką Okrzeszą, ul. Opolską, ul. Władysława Reymonta, ul. Św. Jana, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7031, zwany dalej rysunkiem planu;
- 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:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny oznaczone numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko 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;
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

#### § 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) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dachach wielospadowych - należy przez to rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 4) 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;
- 5) 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 numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 6) miejsca do parkowania samochodów – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię regulującą zabudowę działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane wiaty, ściany budynków lub ich części bez jej przekraczania, natomiast poza którą mogą wykraczać nie dalej niż 1,0 m takie elementy budynku jak: schody, rynny, okapy dachów, balkony, zadaszenia wejść, termomodernizacja (ocieplenie budynków);
- 8) granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – należy rozumieć granice i obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) działce budowlanej - należy przez to rozumieć definicję według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 5.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, symbol literowy przeznaczenia MNu - to teren zachowania, realizacji form zagospodarowania i budynków dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwą realizacją funkcji usługowej, w tym z zakresu użyteczności publicznej (według zasad określonych dla terenów) wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: budynków gospodarczych, garaży, wiat, miejsc do parkowania samochodów, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się: bazy transportowe, usługi związane z obsługą samochodów (jak warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne dla samochodów, zakłady lakiernicze, wulkanizacyjne), stolarnie;
- 2) teren zabudowy usługowej, symbol literowy przeznaczenia U - to teren zachowania, realizacji form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji usługowych w tym z zakresu rekreacji i wypoczynku, użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi pomieszczeniami i obiektami budowlanymi: administracyjnymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, obiektami małej architektury, wiatami, wodami powierzchniowymi jak: oczka wodne, stawy, miejscami do parkowania samochodów, dojeżdżami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacji infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, natomiast z zakresu usług wyklucza się: stację paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz, warsztaty samochodowe (zakłady naprawcze), stolarnie, zakłady wulkanizacyjne, lakiernie, bazy transportowe;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, symbol literowy przeznaczenia WS - to teren istniejących wód powierzchniowych płynących oraz możliwej realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) teren zieleni urządzonej, symbol literowy przeznaczenia ZP - to teren zorganizowanej szaty roślinnej o charakterze parku, skweru z możliwym zachowaniem, realizacją wód powierzchniowych (cieki, stawy, zbiorniki wodne, oczka wodne) oraz z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych, ścieżek (pieszych, rowerowych, pieszorowerowych), placów, obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej;

- 5) teren zieleni, symbol literowy przeznaczenia Z - to teren funkcjonowania szaty roślinnej towarzyszącej powierzchniowym wodom płynącym o charakterze urządzonym, nie urządzonym z możliwą realizacją urządzeń rekreacyjnych, ścieżek (pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych), obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej;
- 6) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej i wód powierzchniowych śródlądowych, symbol literowy przeznaczenia KDDWS - to teren zachowania, budowy ulic wraz z obiektami drogowymi z możliwością ich remontu, przebudowy oraz zachowania wód powierzchniowych płynących, a także możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 7) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy głównej i wód powierzchniowych śródlądowych, symbol literowy przeznaczenia KDGWS - to teren zachowania, budowy ulic wraz z obiektami drogowymi z możliwością ich remontu, przebudowy oraz zachowania wód powierzchniowych płynących, a także możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 8) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej, symbol literowy przeznaczenia KDD - to teren, dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 9) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy głównej, symbol literowy przeznaczenia KDG - to teren zachowania, budowy ulicy z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 10) teren publicznie dostępnego ciągu pieszego, symbol literowy przeznaczenia KX - to teren zagospodarowania zapewniającego ciąg komunikacyjny przeznaczony do ruchu pieszego z możliwą realizacją ruchu rowerowego, pieszo-rowerowego z zielenią wysoką i niską oraz z dopuszczeniem realizacji urządzeń rekreacyjnych, obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej;
- 11) teren publicznie dostępnego ciągu pieszego i wód powierzchniowych śródlądowych, symbol literowy przeznaczenia KXWS - to teren zagospodarowania zapewniającego ciąg komunikacyjny przeznaczony do ruchu pieszego z możliwą realizacją ruchu rowerowego, pieszo-rowerowego oraz wód powierzchniowych płynących z dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury i 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 zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem wynikającym z prowadzonej działalności gospodarczej (usługowej) czy zagospodarowania;
- 2) ustala się, iż w terenach zabudowy prowadzona działalność gospodarcza (usługowa) czy zagospodarowanie 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) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia MNu, zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku (o których mowa w przepisach odrębnych) do terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy dróg /ulic/ publicznych, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji) oraz obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

## § 7.

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

- 1) w obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ich ochrony;
- 2) ustala się obowiązek zachowania naturalnego przebiegu rzeki Pisi Gągolino i historycznie ukształtowanego zbiornika wodnego „Ruda”, stanowiących historycznie ukształtowaną przestrzeń o wartościach kulturowych.

## **§ 8.**

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia: KDD, KDDWS, KX, KXWS i terenu oznaczonego jako 7WS jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych jako: KDG, KDGWS, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6 WS jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## **§ 9.**

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia ogólne:
  - 1) usytuowanie budynków i wiat względem dróg /ulic/ publicznych oraz w stosunku do terenów wskazanych na rysunku planu, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) budynkowe stacje transformatorowe i wiaty o wysokości do 7,0 m, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
  - 3) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, wiaty, inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) i infrastruktury elektroenergetycznej z zastrzeżeniem pkt 2, do 15,0 m;
  - 4) dopuszcza się, w terenach o symbolu literowym przeznaczenia U, zmianę rzeźby terenu celem dostosowania do możliwości zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, w tym podniesienie istniejącego poziomu terenu (nadsypanie), w nawiązaniu do rzędnych dróg /ulic/ publicznych przyległych, przy nie przekroczeniu największej rzędnej nawierzchni dróg /ulic/ publicznych przyległych o 10,0 cm oraz przy ochronie gruntów sąsiednich (sąsiednich działek budowlanych) przed zalaniem i przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
  - 5) zbocze terenu podniesionego (nadsypania), o którym mowa w pkt 4, od strony terenów oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia Z, powinno być ustabilizowane w sposób zapobiegający osuwaniu się ziemi, a powierzchnia zbocza powinna być minimum na 80% ziemna umożliwiającą wegetację roślin, dopuszcza się tarasowanie zbocza (zbocze tarasowe) oraz realizację zejść w postaci schodów;
  - 6) nie dopuszcza się realizacji w budynkach kondygnacji podziemnych;

- 7) usługi handlu tylko o powierzchni sprzedaży do 100,0 m<sup>2</sup> w budynku;
- 8) wyklucza się usługi pogrzebowe, w tym kremację;
- 9) zagospodarowanie terenów w odległości do 1,5 m od linii brzegu wód płynących publicznych (rzeki Okrzeszy, rzeki Pisi Gągolinie i zbiornika na rzece Pisi Gągolinie) i zapewnienie dostępu do tych wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych minimum 6,0 m<sup>2</sup>, niezależnie od minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonych dla niektórych terenów;
- 11) realizacja zagospodarowania w sąsiedztwie obszaru kolejowego, nie objętego granicami planu i nie posiadającego strefy ochronnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, 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 KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna w istniejących liniach rozgraniczających o zmiennej szerokości od 11,0 do 16,0 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - fragment terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2;

2) teren oznaczony jako 2 KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna w istniejących liniach rozgraniczających o zmiennej szerokości od 13,0 m do 16,0 m i z placem do zawracania 12m x 12m i poszerzeniem, zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi
- fragment terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2;

3) teren oznaczony jako: 3 KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna o szerokości w liniach rozgraniczających 14,0 m i na odcinkach ze zwężeniem i poszerzeniem, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren oznaczony jako 4 KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna o szerokości w liniach rozgraniczających 14,0 m i z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) teren oznaczony jako 5 KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna w istniejących liniach rozgraniczających o zmiennej szerokości od 28,0 m do 33,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) teren oznaczony jako 6 KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna w istniejących liniach rozgraniczających o zmiennej szerokości od 11,0 m do 27,5 m i ze zwężeniem, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) teren oznaczony jako 7 KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości 9,5 m i projektowanym odcinkiem o szerokości 10,0 m oraz z placem do zawracania 15,0 m x 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - fragment terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2;

8) teren oznaczony jako 8 KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - fragment terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2;

9) teren oznaczony jako 9 KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna w istniejących liniach rozgraniczających 12,0 m, i ze zwężeniem, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) teren oznaczony jako 1 KDDWS:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna wraz z obiektami drogowymi nad płynącymi wodami powierzchniowymi, o szerokości w liniach rozgraniczających 14,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - obowiązuje zapewnienie przepływu wód powierzchniowych oraz ich ochrona

przed spływem zanieczyszczeń,

- dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń związanych z gospodarką wodną z możliwością remontu, przebudowy oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) teren oznaczony jako 2 KDDWS:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna wraz z obiektami drogowymi nad płynącymi wodami powierzchniowymi w istniejących liniach rozgraniczających o zmiennej szerokości od 27,5 m do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - obowiązuje zapewnienie przepływu wód powierzchniowych oraz ich ochrona przed spływem zanieczyszczeń,
  - dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń związanych z gospodarką wodną z możliwością remontu, przebudowy oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) teren oznaczony jako 3 KDDWS:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna wraz z obiektami drogowymi nad płynącymi wodami powierzchniowymi w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - obowiązuje zapewnienie przepływu wód powierzchniowych oraz ich ochrona przed spływem zanieczyszczeń,
  - dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń związanych z gospodarką wodną z możliwością remontu, przebudowy oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2;

13) teren oznaczony jako KDG:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy głównej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna w istniejących liniach rozgraniczających o zmiennej szerokości od 18,0 do 22,0 m i z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - fragment terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2;

14) teren oznaczony jako KDGWS:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy głównej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga /ulica/ publiczna wraz z obiektami drogowymi nad płynącymi wodami powierzchniowymi w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości od 17,0 m do 18,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - obowiązuje zapewnienie przepływu wód powierzchniowych oraz ich ochrona przed spływem zanieczyszczeń,
  - dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń związanych z gospodarką wodną z możliwością remontu, przebudowy oraz realizację nowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2;

15) teren oznaczony jako 1 MNu:

- a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowo - mieszkalne o wysokości do 11,0 m, budynki usługowe o wysokości do 8,0 m, budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 6,0 m,

- usługi mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z przepisami odrębnymi), w budynkach usługowo - mieszkalnych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej (przy nie przekraczaniu dwóch mieszkań) stosownie do potrzeb, lub jako odrębne budynki usługowe,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy minimum 0,1, maksimum 1,5,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 900,0 m<sup>2</sup>,
- dachy budynków i wiat wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem attyk i dachów płaskich;

16) teren oznaczony jako 2 MNu:

- a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowo - mieszkalne o wysokości do 11,0 m, budynki usługowe o wysokości do 8,0 m, budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 6,0 m,
  - usługi mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z przepisami odrębnymi), w budynkach usługowo - mieszkalnych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej (przy nie przekraczaniu dwóch mieszkań) stosownie do potrzeb, lub jako odrębne budynki usługowe,
  - powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - wskaźnik intensywności zabudowy minimum 0,1, maksimum 1,8,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600,0 m<sup>2</sup>,
  - dachy budynków i wiat wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem attyk i dachów płaskich;

17) tereny oznaczone jako 1 U, 2 U, 4U:

- a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - budynki i wiaty o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,0,
  - dopuszcza się w budynkach o funkcji zgodnie z przeznaczeniem realizację miejsc do

parkowania samochodów, garaży, przy czym dopuszcza się garaże jako odrębne budynki tylko na potrzeby funkcji w ramach danej działki budowlanej,

- dachy budynków i wiat wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup> z dopuszczeniem attyk i dachów płaskich,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2500,0 m<sup>2</sup>,
- drogi wewnętrzne powinny posiadać szerokość minimum 6,0 m oraz spełniać wymogi przepisów pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

18) teren oznaczony jako 3 U:

a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej, natomiast na działkach zabudowanych (na dzień przyjęcia planu tj. działki ewidencyjne o nr 7642/1 i 7642/2) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50 % powierzchni działki budowlanej natomiast na działkach zabudowanych (na dzień przyjęcia planu tj. działki ewidencyjne o nr 7642/1 i 7642/2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5,
- dopuszcza się w budynkach o funkcji zgodnie z przeznaczeniem realizację miejsc do parkowania samochodów, garaży, przy czym dopuszcza się garaże jako odrębne budynki tylko na potrzeby funkcji w ramach danej działki budowlanej,
- istniejące budynki mogą podlegać remontom, przebudowie, nadbudowie do parametrów określonych planem oraz rozbudowie przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, ewentualnie rozbiórce,
- dachy budynków i wiat wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup> z dopuszczeniem attyk i dachów płaskich,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej (z możliwością działań zgodnie z tiret szóste) jak również możliwość realizacji nowej jako towarzyszącej w ramach zagospodarowania usługowego,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2500,0 m<sup>2</sup>,
- drogi wewnętrzne powinny posiadać szerokość minimum 6,0 m oraz spełniać wymogi przepisów pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- fragment terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2;

19) teren oznaczony jako KX:

- a) przeznaczenie - teren publicznie dostępnego ciągu pieszego,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających o zmiennej szerokości od 6,5 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
  - dopuszcza się dostępność samochodów celem konserwacji wód otwartych,
  - teren znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 ust.2;

20) teren oznaczony jako KXWS:

- a) przeznaczenie - teren publicznie dostępnego ciągu pieszego i wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - szerokość przejścia przez wody powierzchniowe śródlądowe w liniach rozgraniczających istniejących o szerokości 6,5 m i z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, przebudowę istniejących i realizację nowych urządzeń wodnych, przejść infrastruktury technicznej,
  - dopuszcza się dostępność samochodów celem konserwacji wód otwartych,
  - teren znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2;

21) tereny oznaczone jako: 1 ZP, 2 ZP, 3 ZP, 4 ZP, 5 ZP:

- a) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - powierzchnia zieleni minimum 40% powierzchni terenu,
  - dopuszcza się infrastrukturę techniczną, przebudowę istniejących i realizację nowych urządzeń wodnych (zgodnie z przepisami odrębnymi), elementów przejść pieszych (mostków, kładek), urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej oznaczonej jako KDG,

- dopuszcza się w zagospodarowaniu nawierzchnie utwardzone, w tym place, ścieżki dla ruchu pieszego, rowerowego, wypoczynku oraz urządzenia rekreacyjne, małą architekturę,
- dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów, na potrzeby zagospodarowania i użytkowników terenów o symbolu literowym przeznaczenia ZP, na powierzchni do 10% powierzchni danego terenu i w odległości min. 10,0 m od linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako: 1 WS, 2 WS, 6 WS, 7WS,
- fragmenty terenów oznaczonych jako 1 ZP, 3 ZP, 4 ZP, 5 ZP, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2;

22) tereny oznaczone jako: 1 Z, 2 Z, 3 Z, 4 Z, 5 Z, 6 Z:

- a) przeznaczenie - teren zieleni,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - zielen o charakterze nadwodnym,
  - dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
  - dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, przebudowę istniejących i realizację nowych urządzeń wodnych, elementów przejść pieszych (mostków, kładek),
  - dopuszcza się małą architekturę jak: kosze na śmieci, ławki, latarnie oraz urządzenia i obiekty rekreacyjne jak ścieżka zdrowia, droga (ścieżka) rowerowa z wyłączeniem budowy budynków,
  - fragmenty terenów oznaczonych jako 1 Z, 2 Z, 3 Z, 4 Z, 5 Z znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2;

23) tereny oznaczone jako: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6 WS, 7 WS:

- a) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - obowiązuje ochrona wód w tym przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, przebudowę istniejących i realizację nowych urządzeń wodnych, przejść infrastruktury technicznej oraz przejść pieszych (mostków, kładek), realizację przy nabrzeżach (skarpach) zieleni.

## § 10.

1. W obszarze objętym planem ze względu na uwarunkowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie

odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, a także nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

2. W obszarze planu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, w którym obowiązują zakazy i działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum: 900,0 m<sup>2</sup> w terenie oznaczonym jako 1 MNu, 600,0 m<sup>2</sup> w terenie oznaczonym jako 2 MNu, 2500,0 m<sup>2</sup> w terenach oznaczonych jako: 1U, 2U, 3U, 4U przy czym dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się działki o powierzchni minimum 6,0 m<sup>2</sup>, a dla pozostałych terenów ze względu na uwarunkowania nie ustala się;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum: 16,0 m w terenie oznaczonym jako 1 MNu i 2 MNu, 20,0 m w terenach oznaczonych jako 1U, 2 U, 3U, 4U przy czym dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się szerokość frontu działki minimum 2,0 m, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego 90<sup>0</sup> z tolerancją do  $\pm 40\%$ , a dla pozostałych terenów ze względu na uwarunkowania nie ustala się.

## § 12.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów poprzez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem lub przylegające nie objęte niniejszym planem, na zasadzie bezpośredniego dostępu do 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na każde

- mieszkanie, 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 powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w garażach z możliwością bilansowania w przyległych terenach dróg /ulic/ publicznych,
- c) ustala się obowiązek zapewnienia na każde 6 miejsc do parkowania samochodów wynikających z ustaleń lit. a, minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ilość miejsc do parkowania samochodów wyznaczonych według ustaleń lit. a uznaje się za spełnione również w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem oraz przylegające do obszaru planu i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu (widniejąc w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i powiązane są z miejskim systemem komunikacyjnym i miejskim systemem uzbrojenia terenu;
- 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), pieszo-rowerowych, zatok postojowych dla komunikacji publicznej (zatok autobusowych), zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
- a) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do napowietrznych i podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, zachowania odległości i warunków bezpieczeństwa, w tym związanych z zakazem realizacji pomieszczeń na pobyt ludzi od linii elektroenergetycznych, ustalonych przepisami odrębnymi, niezależnie od pozostałych ustaleń planu,
- b) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, remontu, skablowania, rozbudowy, przełożenia, ewentualnej rozbiórki oraz ustala się budowę nowej przy zachowaniu

pozostałych ustaleń planu,

- c) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 6) zaopatrzenie w wodę - 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 istniejącego systemu miejskiego, a projektowane sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodne z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie i zagospodarowanie ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanych z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm opartej o 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, rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczane w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do zbiorników odparowujących czy gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) z lokalizacją przy zapewnieniu dostępu do drogi /ulicy/ publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z możliwością, w sytuacji zapotrzebowania wydzielenia działki budowlanej o powierzchni minimum 6,0 m<sup>2</sup>;
- 9) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) istniejącą i 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 z włączeniem do miejskiego systemu sieci gazowej, lub z innych źródeł;

- 11) zaopatrzenie w energię ciepłą - ustala się zaopatrzenia w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur stosownie do wymogów i potrzeb, opartej o ciepłownię miejską lub z indywidualnych źródeł ciepła z preferencjami dla proekologicznych czynników grzewczych np. pompy ciepła, solary, gaz, olej opałowy;
- 12) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 13.**

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

### **§ 14.**

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu: dla terenu oznaczonego jako 1 MNu w wysokości - 20 %, 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.