

UCHWAŁA NR VI/31/99
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA
z dnia 4 marca 1999 roku.

**w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.
(dot. obszaru ograniczonego ulicami Reymonta, Mickiewicza
terenami PKP oraz zbiornikiem wodnym).**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z roku 1996 Nr 13 poz. 74) z późniejszymi zmianami oraz art. 8 ust. 1 i 2 , art.10 ust. 1 pkt. 1, 2, 5, 6 i 7 ; ust. 2 i 3 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89 poz.415) z późniejszymi zmianami Rada Miejska Żyrardowa uchwala co następuje:

§ 1

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/ 50 / 85 Miejskiej Rady Narodowej w Żyrardowie z dnia 27 listopada 1985 r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 1 z 1986 r. z późniejszymi zmianami),zwanym w dalszej części Uchwały „ planem ogólnym” wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentu miasta Żyrardowa obejmującą obszar ograniczony ulicami Reymonta, Mickiewicza, terenami PKP i zbiornikiem wodnym.
2. Wprowadza się zmianę przeznaczenia terenów przemysłu, składów, zieleni izolacyjnej, zieleni niskiej oznaczonych w „planie ogólnym” symbolami : - H1PS; H2S ; H3aPKS ; H3ZI/ZP ; H4ZN,Kx na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny usług, komunikacji, zieleni miejskiej, przemysłu i składów.
Pozostały fragment terenu o symbolu H4ZN,Kx oraz ustalenia do tego terenu pozostają bez zmian.
3. Przyjmuje się następujące oznaczenia terenów objętych zmianą planu wymienioną w pkt. 2.
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo -usługowej -symbole :
6 MN,U ;8MN,U
 - 2) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej - symbole:
9U,MN ; 10U,MN

- 3) tereny usług - symbole : 3U; 11U,K
- 4) tereny przemysłu i składów - symbol : 2P,S
- 5) tereny zieleni miejskiej - symbole : 1ZM,W; 5ZM,EE
- 6) tereny komunikacji :
 - ulice dojazdowe - symbole : 12KD; 13KD; 14KD; 7KD
 - teren parkingu - symbol : 4KP

§ 2

Przyjmuje się następujące zasady:

1. Zasady podziału terenu na działki budowlane.

- 1) Ustala się możliwość podziału terenów o symbolach :
2P,S; 6MN,U; 9U,MN; 10U,MN
- 2) Zasady podziału w/ w terenów na działki budowlane określa rysunek planu.
- 3) Zasady dotyczą kierunków granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny komunikacji.
- 4) Ustala się zakaz nowych podziałów terenów o symbolach:
11U,K; 8MN,U; 3U.
- 5) Podział terenu na działki budowlane (wydzielenie działki) wymaga jednoczesnego wydzielenia działek pod tereny komunikacji.

2. Zasady i warunki kształtowania zabudowy.

- 1) Usytuowanie nowo projektowanych budynków mieszkalnych obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie ze zwymiarowaniem określonym rysunkiem planu.
- 2) Usytuowanie nowo projektowanych budynków usługowych i przemysłowych obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie ze zwymiarowaniem określonym rysunkiem planu.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci miejskiej,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej sieci miejskiej,
- 3) odprowadzenie ścieków deszczowych z projektowanej sieci miejskiej,
- 4) zaopatrzenie w gaz - z projektowanej sieci miejskiej,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci EE w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego,

- 6) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla źródeł ekologicznych,
- 7) usuwanie nieczystości stałych - do kontenerów i wywóz na wysypisko śmieci,
- 8) projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (podziemne i nadziemne) wszystkich mediów należy lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację,

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

- 1) Na terenie objętym zmianą planu z wyłączeniem terenu symbolu 2P,S ustala się zakaz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska oraz inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów objętych zmianą „planu ogólnego”.

1. Teren o symbolu 1ZM,W.

- 1) przeznaczenie terenu pod zieleń urządzoną, oraz teren wód otwartych,
- 2) linie rozgraniczające wg rysunku planu,
- 3) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
- 4) ustala się min. powierzchnię biologicznie czynną (nieutwardzoną) na 90% powierzchni ogólnej terenu,
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury przy zachowaniu pkt.3 i 4.

2. Teren o symbolu 2P,S.

- 1) przeznaczenie terenu pod przemysł i składy,
- 2) dopuszcza się przemysł uciążliwy pod warunkiem ograniczenia zasięgu uciążliwości do granic własności,
- 3) linie rozgraniczające wg rysunku planu,
- 4) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu powierzchni działki min. 1800m²
- 5) max % zabudowy działki określa się na 60 % powierzchni ogólnej
- 6) wysokość nowo projektowanych obiektów produkcyjnych max 8m.

7) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny , dopuszcza się jego modernizację i rozbudowę w celu podwyższenia standardów użytkowania wg nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów usługowych zgodnie z wymiarami określonym rysunkiem planu.

8) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wykonać zabezpieczenie przed hałasem uwzględniając jego poziom,

3. Teren o symbolu 3 U.

1) przeznaczenie terenu pod usługi handlu (istniejący obiekt handlowy)

2) zakaz podziału terenu na działki budowlane,

3) dla nowo projektowanego obiektu budowlanego określa się :

- max % zabudowy działki na 50%

- budynek max II kondygnacyjny , poziom podłogi parteru max 0,50 m n.p.t.

- należy wykonać zabezpieczenie przed hałasem uwzględniając jego poziom.

4. Teren o symbolu 4 KP.

1) przeznaczenie terenu pod komunikację - teren parkingu ,

2) linie rozgraniczające wg rysunku zmiany planu,

5. Teren o symbolu 5 ZM,EE.

1) przeznaczenie terenu pod zieleni urządzone ,

2) linie rozgraniczające wg rysunku planu,

3) zakaz podziału terenu na działki budowlane,

4) ustala się min. powierzchnię biologicznie czynną (nieutwardzoną) na 90% powierzchni ogólnej terenu,

5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury przy zachowaniu pkt.3 i 4.

6) w terenie o symbolu 5ZM,EE dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, przy lokalizacji należy zachować odległość 15m. od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (od budynków na terenie sąsiednim o symbolu: 6MN,U ; 9 U,MN.)

6. Teren o symbolu : 6 MN,U

1) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą , z dopuszczeniem usług nieprodukcyjnych (nie będących elementem procesu technologicznego) ,

- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 700 m^2 ,
- 3) ustala się :
 - budynki mieszkalne, parterowe z poddaszem użytkowym , poziom podłogi parteru max $1,00 \text{ m n.p.t.}$, nachylenie połaci dachowych $30^\circ \div 45^\circ$, dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych,
 - budynki usługowe parterowe , poziom podłogi max $0,30 \text{ m n.p.t.}$, nachylenie połaci dachowych 30° , max powierzchnia zabudowy budynku usługowego 40 m^2 , dopuszcza się wspólne zestawienie budynków usługowych w granicy działki.
 - zakaz zabudowy terenu budynkami gospodarczymi,
- 4) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącego budynku mieszkalnego przeznaczonego do adaptacji w celu podwyższenia standardów użytkowania wg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie ze zwymiarowaniem określonym rysunkiem planu,
- 5) max% zabudowy działki określa się na 25% powierzchni ogólnej,
- 6) przez teren o symbolu 6MN,U przebiega kanał CO , ustala się zakaz zabudowy w odległości $2,0 \text{ m}$ po obydwu stronach kanału,
- 7) budynek mieszkalny na działce narożnej przy ulicach o symbolach 14KD i 13KD należy lokalizować na przedłużeniu osi ulicy 12KD.
- 8) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wykonać zabezpieczenie przed hałasem uwzględniając jego poziom.
- 9) w zagospodarowaniu działek należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w tym również miejsc postojowych dla samochodów , z których korzystają osoby niepełnosprawne. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych - $2,5$ miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

7. Teren o symbolu 7 KD

- 1) przeznaczenie terenu pod komunikację - ulica dojazdowa,
- 2) linie rozgraniczające wg rysunku planu,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających $10,0 \text{ m}$, szerokość jezdni min. $4,5 \text{ m}$, obustronne chodniki o szerokości min. $1,5 \text{ m}$
- 4) na skrzyżowaniach projektowanej ulicy z ulicami poprzecznymi należy zachować trójkąty widoczności zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

8. Tereny o symbolu 8MN,U

- 1) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieprodukcyjnych (nie będących elementem procesu technologicznego),
- 2) ustala się zakaz nowych podziałów na działki budowlane.
- 3) ustala się:
 - budynki mieszkalne, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej
 - budynki usługowe, parterowe, poziom podłogi parteru max 0,30m n.p.t. Nachylenie połaci dachowych $15^{\circ} \div 30^{\circ}$, max powierzchnia zabudowy budynku usługowego $40m^2$,
 - dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących budynków przeznaczonych do adaptacji wg nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - zakaz zabudowy terenu budynkami gospodarczymi,
- 4) max % zabudowy działki określa się na 25% powierzchni ogólnej,
- 5) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wykonać zabezpieczenie przed hałasem uwzględniając jego poziom.
- 6) w zagospodarowaniu działek należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych - 2,5 miejsca na $100m^2$ powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

9. Teren o symbolu 9U,MN.

- 1) przeznaczenie terenu pod usługi nieprodukcyjne (nie będące elementem procesu technologicznego) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 2) ustala się min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na $600 m^2$,
- 3) ustala się:
 - budynki usługowe parterowe, poziom podłogi parteru max 0,30m n.p.t. nachylenie połaci dachowych $15^{\circ} \div 30^{\circ}$,
 - budynki mieszkalne, parterowe z poddaszem użytkowym, poziom podłogi parteru max 1,0m n.p.t. nachylenie połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych,
 - zakaz zabudowy terenu budynkami gospodarczymi,
- 4) max % zabudowy działki określa się na 40% powierzchni ogólnej.

- 5) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wykonać zabezpieczenie przed hałasem uwzględniając jego poziom.
- 6) w zagospodarowaniu działek należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych - 2,5 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

10. Teren o symbolu 10 U,MN.

- 1) przeznaczenie terenu pod usługi nieprodukcyjne nie będące elementu procesu technologicznego z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 2) ustala się min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na 600 m²,
- 3) ustala się :
 - budynki usługowe parterowe, poziom podłogi parteru max 0,30m n.p.t. nachylenie połaci dachowych 15° ÷ 30 °,
 - budynki mieszkalne, parterowe z poddaszem użytkowym, poziom podłogi parteru max 1,0m n.p.t. nachylenie połaci dachowych 30° ÷ 45 °, dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych,
 - zakaz zabudowy terenu budynkami gospodarczymi,
- 4) max % zabudowy działki określa się na 40% powierzchni ogólnej.
- 5) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wykonać zabezpieczenie przed hałasem uwzględniając jego poziom.
- 6) w zagospodarowaniu działek należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych - 2,5 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

11. Teren o symbolu 11 U,K

- 1) przeznaczenie terenu pod usługi nieprodukcyjne (nie będące elementem procesu technologicznego) oraz pod komunikację,
- 2) ustala się zakaz nowych podziałów na działki budowlane,
- 3) ustala się wykonanie prawoskrętu ul. Mickiewicza w stronę Skierniewic,
- 4) na skrzyżowaniu ulic Reymonta i Mickiewicza należy zachować trójkąt widoczności zgodnie z zwymiarowaniem na rysunku planu,

- 5) w zagospodarowaniu działek należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych - 2,5 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
- 6) ustala się:
- nowo projektowane budynki usługowe max II kondygnacyjne, poziom podłogi parteru max 0,50 m n.p.t.
- 7) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących budynków mieszkalnych przeznaczonych do adaptacji zgodnie z rysunkiem planu w celu podwyższenia standardów użytkowania wg nieprzekraczalnej linii zabudowy dla tych obiektów,
- 8) przez teren o symbolu 11U,K przebiega gazociąg średniego ciśnienia, ustala się zakaz zabudowy w odległości 1,5m po obu stronach gazociągu lub przełożenie sieci gazowej w terenie pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy,
- 9) ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych oraz ogradzania terenu o symbolu 11U,K od strony ulic Reymonta i Mickiewicza.
- 10) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wykonać zabezpieczenie przed hałasem uwzględniając jego poziom.

12. Teren o symbolu 12KD.

- 1) przeznaczenie terenu pod komunikację - ulica dojazdowa,
- 2) linie rozgraniczające wg rysunku planu,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m szerokość jezdni min. 4,50 m, obustronne chodniki o szerokości min. 1,50m.
- 4) na skrzyżowaniach projektowanej ulicy z ulicami poprzecznymi należy zachować trójkąty widoczności zgodnie z rysunkiem planu.

13. Tereny o symbolu 13KD.

- 1) przeznaczenie terenu pod komunikację - ulica dojazdowa,
- 2) linie rozgraniczające wg rysunku planu,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m, szerokość jezdni min. 4,5m, obustronne chodniki o szerokości min. 1,0m, wymiary placu manewrowego zgodnie z rysunkiem planu,

- 4) na skrzyżowaniach projektowanej ulicy z ulicami poprzecznymi należy zachować trójkąty widoczności zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych w liniach rozgraniczających teren komunikacji.

14. Teren o symbolu 14 KD.

- 1) przeznaczenie terenu pod komunikację - ulica dojazdowa,
- 2) linie rozgraniczające wg rysunku planu,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, szerokość jezdni min. 4,50 m, obustronne chodniki o szerokości min. 1.50m,
- 4) na skrzyżowaniach projektowanej ulicy z ulicami poprzecznymi należy zachować trójkąty widoczności zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

§ 4

Zmianą „planu ogólnego” zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa wprowadza się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu

dla terenów o symbolach:

6MN,U ; 8 MN,U ; 9U,MN ; 10U,MN; 11U,K w wysokości - 30 %,

dla terenów o symbolach 3U; 2P,S w wysokości - 15 %,

dla terenów o symbolach 1ZM,W; 5ZM ,EE;12KD; 13KD; 14KD;
7KD; 4KP w wysokości - 0 %.

§ 5

Ustala się obowiązujący zakres rysunku zmiany planu będącego załącznikiem do niniejszej Uchwały w sposób następujący :

- w zakresie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
- linii zabudowy,
- ustalonych linii wewnętrznych podziałów ,
- budynków przeznaczonych do adaptacji
- wzajemnych odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku planu.

§ 6

Traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardowa zatwierdzony Uchwałą NR XI / 50 / 85 Miejskiej Rady Narodowej w Żyrardowie z dnia 27 listopada 1985r. (Dziennik Urzędowy Województwa Skierniewickiego Nr 1 z 1986r. z późniejszymi zmianami) w części dotyczącej ustaleń dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 7

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Żyrardowa.

§ 8

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Żyrardowa

mgr Włodzimierz Lysanowski

[illegible]

PRZELAZCZNIKI TERENNE:		
PS	- TERENY PRZEMISŁOWE I SŁABODOWE	
MSA	- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ Z DOPIEKĄ I NIEPIEKĄ	
U, MN	- TERENY UŚCIEG I DOPIEKI (CENI I ZABUDOWY MIESZKANOWE)	
U	- TERENY UŚCIEG	
AP	- TERENY PARSINGÓW	
UK	- TERENY UŚCIEG, TERENY KOMUNIKACJI	
WMZ	- TERENY UŚCIEG, NIEMIEKSI, TERENY WÓD OTWARTEJ	
WZ	- TERENY ZIELIN I MIEJSKIEJ	
KD	- TERENY KOMUNIKACJI - ULICA DOJAZDOWA	
	- STANIECZKI, BUDYNKI PRZELAZKOWE, PRZESTRZENIE	
	- PRZEPINACZE, BUDYNKI PRZELAZKOWE, DO ADAP. BUDOWLANYCH	
	- GRANICA OZBIAZU OBEJĘTA OPRACOWANIAM	
	- LINIE ZABUDOWY, ZAKŁADY, TERENY O ROZNYM SPÓRNOŚCI, ZAGRODOWANIANIA	
	- LINIE WYKONCZYNIEGO PODZIEMIA - USTALONE	
	- LINIE WYKONCZYNIEGO PODZIEMIA - PROPOZYCJE	
	- LINIE ZABUDOWY, NIEMIEKSI, ZABUDOWY, DOJAZDOWY, MIESZKANOWE	
	- LINIE ZABUDOWY, NIEMIEKSI, ZABUDOWY, DOJAZDOWY, MIESZKANOWE	
	- BUDYNKOWY, UŚCIEGOWY	
Kd	KANAL DOPIEKI	
M	KANAL, ROZKAZOWY	
CO	KANAL, TERENOWY	
G	GAZOWY	
PE	LINIA ENERGETYCZNA - 15KV	

GLÓWNY PROJEKTANT
mgr inż. arch. Małgorzata W
urządzenia urbanistyczne; na

Melina

