

UCHWAŁA NR XXIII/187/08
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 29 maja 2008 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 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXI/245/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 lutego 2005r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/126/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 grudnia 1999r. Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: częścią działek po zachodniej stronie ul. 1 Maja, ulicą 1 Maja, południowymi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 1613/2, 1613/5, 1613/7, 1263/6, 1263/2, rzeką Pisią i północną granicą administracyjną miasta, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu miejscowego, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 miejscowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – określone symbolem;
- 4) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane na rysunku;

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu terenu - rozumie się określony dla terenu rodzaj zabudowy i zagospodarowania, oznaczonymi symbolami o poniższej interpretacji:
 - a) symbol Up – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych budynków:
 - usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.) oraz inne usługi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

- produkcyjnych, magazynowych i składów z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - budynków użyteczności publicznej z wyłączeniem wymiaru sprawiedliwości, kultu religijnego, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - obiektów z zakresu obsługi motoryzacji, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi) budynkami, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- b) symbol ZP – tereny zieleni urządzonej – należy rozumieć tereny służące utrzymaniu istniejącej zieleni komponowanej oraz realizacji nowej ze ścieżkami pieszymi, elementami małej architektury,
 - c) symbol ZPu – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – należy rozumieć tereny służące utrzymaniu istniejącej zieleni komponowanej oraz realizacji nowej ze ścieżkami pieszymi, elementami małej architektury oraz obiektami usługowymi z zakresu handlu, gastronomii, rekreacji i wypoczynku oraz usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.) oraz inne usługi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - d) symbol K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja , należy rozumieć utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń istniejącej oczyszczalni ścieków z możliwością realizacji nowych, modernizacji istniejących,
 - e) symbol KDd - tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, budowę nowych, będących w systemie układu komunikacyjnego miasta, służących m.in. obsłudze terenów objętych planem,
 - f) symbol KDg – tereny dróg /ulic/ publicznych głównych, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, budowę nowych, będących w systemie układu komunikacyjnego miasta, służących m.in. obsłudze terenów objętych planem,
 - g) symbol E – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, należy rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych stacji i urządzeń elektroenergetycznych,
- 3) terenie – należy rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, oznaczony numerem cyfrowym /wg. kolejności/ i symbolem przeznaczenia;
 - 4) linii zabudowy nieprzekraczalnej - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane budynki lub ich części bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi /ulicy/;
 - 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane.

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

- 1) symbol Up - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) symbol ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 3) symbol ZPu - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- 4) symbol E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

- 5) symbol K - tereny infrastruktury technicznej– kanalizacja;
- 6) symbol KDd - tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych;
- 7) symbol KDg - tereny dróg /ulic/ publicznych głównych;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie terenu, określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się, iż składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków, winno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg /ulic/.
- 2) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań itp., wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;
- 4) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu;

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 6060/81, AZP 6060/82, AZP 6060/83) w formie stref ochrony konserwatorskiej;
- 2) Na obszarze stref ochrony konserwatorskiej plan ustala:
 - a) uzyskanie przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
 - b) uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - c) przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
 - d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 8. Niniejszym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych i nie ustala się potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie nowych budynków z wyłączeniem budynkowych stacji transformatorowych, względem dróg /ulic/ publicznych obowiązuje wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze wymiarami podanym na rysunku planu i ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) ogrodzenia od dróg /ulic/ publicznych o wysokości do 1,7 m n.p.t.;
- 3) dopuszcza się rozbudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń uchwały dotyczących linii zabudowy nieprzekraczalnej, nadbudowę, przebudowę istniejących obiektów pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu;

- 4) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań dróg /ulic/ publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dachy nowych budynków:
 - a) związanych z działalnością usługową, produkcyjną, gospodarczych, garaży, jednospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 40° , jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,
 - b) związanych z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków i elektroenergetyką stosownie do charakteru obiektu i potrzeb;
- 6) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych, tj. 7,5 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, oraz 17,5m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, obowiązuje zakaz usytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, usytuowanie pozostałych obiektów i realizacja wszelkich działań inwestycyjnych w uzgodnieniu i na warunkach z zarządzającym liniami elektroenergetycznymi;
- 7) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, usytuowanie budynków w stosunku do tych linii obowiązuje wg. przepisów szczególnych;
- 8) w sytuacji przebudowy –zmiany przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalenia §9 ust.1 pkt 6 dotyczą nowego przebiegu linii elektroenergetycznych, a w sytuacji likwidacji ustalenia nie obowiązują;
- 9) ustala się zakaz realizacji usług handlu /z wyłączeniem hurtowni/, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren oznaczony jako 1 KDg:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych głównych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowana ulica główna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m wg. rysunku planu,
 - szerokość jezdni minimum 7,0m,
 - dopuszcza się chodniki jednostronne,
 - dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 2) teren oznaczony jako 2 KDd:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejąca ulica dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających istniejących z placem do zawracania samochodów wg. rysunku planu,
 - szerokość jezdni wg. stanu istniejącego;
- 3) teren oznaczony jako 3 KDd:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowana ulica dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m z placem do zawracania samochodów wg. rysunku planu,
 - szerokość jezdni min. 5,0m;
- 4) teren oznaczony jako 4 KDd:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowana ulica dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m wg. rysunku planu,
 - szerokość jezdni min. 5,0m;

- 5) teren oznaczony jako 5 KDd:
- a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowana ulica dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m wg. rysunku planu,
 - szerokość jezdni min. 5,0m;
- 6) teren oznaczony jako 1 Up, 2 Up:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - obiekty usługowe, produkcyjne, magazynowe oraz inne niezbędne do ich funkcjonowania winny być o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, przy warunku nie przekraczania w kalenicy maksymalnej wysokości 14,0 m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru nowych budynków - 0,9 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - w terenach występują strefy ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 7,
 - w terenach występują linie i urządzenia elektroenergetyczne, obowiązują ustalenia §9 ust.1pkt 6,7,8,
 - linia zabudowy nieprzekraczalna, odległa od linii rozgraniczającej drogi /ulicy/ o symbolu 1KDg – 6,0 m wg. rysunku planu, od linii rozgraniczającej dróg /ulic/ o symbolu 5KDd – 5,0m, o symbolu 4KDd – zmienna od 5,0 m do 7,5 m wg. rysunku planu;
- 7) teren oznaczony jako 3 Up:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - obiekty usługowe, produkcyjne, magazyny oraz inne niezbędne do ich funkcjonowania winny być o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, przy warunku nie przekraczania w kalenicy maksymalnej wysokości 14,0 m n.p.t.;
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru nowych budynków - 0,9 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 7,
 - w terenie występuje linia elektroenergetyczna - obowiązują ustalenia §9 ust.1pkt 6,7,8,
 - linia zabudowy nieprzekraczalna odległa od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 1 KDg – 6,0m od linii rozgraniczającej drogi /ulicy/ o symbolu 3 KDd – zmienna od 6,5m do 9,5m;
- 8) teren oznaczony jako 4 Up:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - obiekty usługowe, produkcyjne, magazynowe oraz inne niezbędne do ich funkcjonowania winny być o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, przy warunku nie przekraczania w kalenicy maksymalnej wysokości 12,0 m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru nowych budynków - 0,9 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

- w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 7,
- w terenie występują linie elektroenergetyczne - obowiązują ustalenia §9 ust.1pkt 6,7,8,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu istniejących budynków, oraz realizację niezbędnych budynków gospodarczych, garaży, dojść, dojazdów i zieleni,
- część nieruchomości terenu stanowi geodezyjną całość z nieruchomościami zlokalizowanymi przy ul. 1 Maja, dlatego ustala się dostępność komunikacyjną do terenu także poprzez te części nieruchomości, które przylegają do ul. 1Maja,
- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji, z dopuszczeniem piwnic jako trzecia kondygnacja, przy warunku nie przekraczania wysokości 12,0m n.p.t.,
- linia zabudowy nieprzekraczalna odległa od linii rozgraniczającej drogi /ulicy/ o symbolu 1 KDg – 6,0m od linii rozgraniczającej drogi /ulicy/ o symbolu 3 KDd – zmienna od 5,0m do 9,0m wg. rysunku planu;

9) teren oznaczony jako 5 Up:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - obiekty usługowe, produkcyjne, magazyny oraz inne niezbędne do ich funkcjonowania winny być o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, przy warunku nie przekraczania w kalenicy maksymalnej wysokości 14,0 m n.p.t.;
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru nowych budynków - 0,9 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - w terenie występują linie elektroenergetyczne - obowiązują ustalenia § 9 ust.1pkt 6,7,8,
 - linia zabudowy nieprzekraczalna odległa od linii rozgraniczającej drogi /ulicy/ o symbolu 3 KDd –10,0m, od linii rozgraniczającej drogi /ulicy/ o symbolu 2 KDd – 3,0m,
 - zagospodarowanie fragmentu terenu wymaga poprzedzającej rekultywacji terenu w zakresie likwidacji istniejących poletek osadowych oczyszczalni ścieków /aktualnie zbędnych w technologii oczyszczania ścieków na oczyszczalni/;

10) teren oznaczony jako 6 ZP, 7 ZP, 8 ZP:

- a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - zieleń wysoka i niska z zachowaniem istniejącego wartościowego drzewostanu nadrzecznego,
 - realizacja ciągów pieszych o nawierzchni żwirowej lub ziemnej,
 - dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;

11) teren oznaczony jako 9 K:

- a) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - teren zainwestowany – istniejące obiekty i urządzenia komunalnej oczyszczalni ścieków,
 - dopuszcza się modernizację przebudowę, rozbudowę, wymianę istniejących obiektów oczyszczalni,
 - rozbudowa, nadbudowa, przebudowa i budowa nowych obiektów funkcjonalnie związanych z oczyszczalnią oraz jej zarządzaniem,
 - uciążliwość oczyszczalni winna się zamykać w granicach terenu,
 - w południowej części terenu /przylegającego do rzeki/ należy zapewnić dostępność do rzeki Pisi Gągolicy o szerokości min. 10,0m;
 - obowiązuje zachowanie dwóch dębów stanowiących pomniki przyrody;

- 12) teren oznaczony jako 10 E:
- a) przeznaczenie – Elektroenergetyka,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejący GPZ do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy;
- 13) teren oznaczony jako 11 Up:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące obiekty lecznicy weterynaryjnej z możliwością zachowania, przebudowy, rozbudowy,
 - istniejące schronisko dla zwierząt z możliwością zachowania, przebudowy, rozbudowy,
 - nowe budynki o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych przy warunku nie przekraczania w kalenicy 12,0 m n.p.t.,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi /ulicy/ o symbolu 2KDd odległa 3,0m.
- 14) teren oznaczony jako 12 Up:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące obiekty i urządzenia baz, składów, magazynów oraz stacji paliw z możliwością rozbudowy, modernizacji,
 - dopuszcza się zmianę istniejącego profilu działalności gospodarczej i usługowej z możliwością wprowadzenia nowych,
 - nowo realizowane obiekty usługowe, produkcyjne, magazyny oraz inne niezbędne do ich funkcjonowania winny być o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, przy warunku nie przekraczania w kalenicy maksymalnej wysokości 12,0 m n.p.t.;
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru nowych budynków - 0,9 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - linia zabudowy nieprzekraczalna odległa od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 2 KDd – 3,0m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 50 (ulica 1 Maja) – 10,0m.
- 15) teren oznaczony jako 13 ZPu:
- a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - budynki o wysokości w kalenicy nie przekraczającej 9,0m n.p.t.

§ 10. W obszarze objętym niniejszym planem miejscowym nie ustala się terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział oraz scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą;
- 2) wielkość i kształt nowo wydzielonych działek usługowych, produkcyjnych, magazynów i składów, winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i

funkcjonowaniem obiektów, przy spełnieniu warunku minimalnej powierzchni 1000,0 m² i pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych;

- 3) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dostęp z określonych planem dróg /ulic/ publicznych, dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m kształtowanych w miarę potrzeb lub dostęp do dróg publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się dla terenów istniejącej oczyszczalni ścieków podział związany z uregulowaniem granic nieruchomości, własności oraz związany z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń oczyszczalni;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości związany z wydzieleniem działki gruntu o powierzchni stosownie do potrzeb w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości dla prawidłowego funkcjonowania lub regulacji granic między działkami;
- 6) dopuszcza się połączenie i ewentualnie ponowny podział nieruchomości gruntowych lub działek gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego Planu.

§ 12. W obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów poprzez drogi /ulice/ publiczne określone niniejszym planem, drogi wewnętrzne kształtowane wg. potrzeb, zapisy ustaleń dla wydzielonych terenów oraz dostępność do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się dla funkcji handlowej na każde 50 m² powierzchni sprzedaży oraz dla pozostałych usług na każde 150 m² powierzchni użytkowej min. 1 stanowisko postojowe dla samochodów, dla zabudowy produkcyjnej min. 1 stanowisko postojowe na 5 osób zatrudnionych, a potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej;
- 3) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi publiczne /ulice/ objęte planem, które mają swój dalszy przebieg w obrębie miasta;
- 4) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego drogą /ulicą/) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości przebudowy i modernizacji sieci istniejących zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji,
 - c) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci mediów infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z systemu miejskiego na warunkach zarządzającego siecią,
 - b) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
 - a) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników z wywozem ścieków na oczyszczalnię,
 - b) ścieki technologiczne nie spełniające warunków umożliwiających bezpośrednie

- zrzucenie do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
- c) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych,
 - d) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych (asfaltowych) ulic wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
 - e) wody deszczowe z utwardzonych terenów związanych z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową, w wyniku której następuje zanieczyszczenie powierzchni utwardzonych produktami ropopochodnymi, przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w obrębie działki,
 - f) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/nn wolnostojących lub wbudowanych, zgodnie z zapotrzebowaniem na warunkach zarządzającego siecią,
 - b) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic lub poza nimi przy zapewnieniu dostępności od ulicy kołowej publicznej lub wewnętrznej,
 - c) dla projektowanych stacji transformatorowych /wymagających wydzielenia terenu/ 15/0,4 kV należy zapewnić teren o wymiarach 6mx5m;
- 8) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego siecią;
- 9) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach zarządzającego siecią lub z innych źródeł;
- 10) zaopatrzenie w energię cieplną – ustala się zaopatrzenia w ciepło z sieci miejskiej lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych; gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp./, których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji, posiada tytuł prawny;
- 11) usuwanie odpadów:
- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko odpadów na podstawie umów,
 - b) docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,
 - c) ustala się zasadę, że ewentualne niebezpieczne odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.

§ 14. 1. Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.

2. Nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, 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 symbolach KDg, KDd, ZP, K, E, ZPu w wysokości - 0%, dla terenów o symbolu Up, w wysokości – 30%,

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYDAROWA
Sławomir Suski

ZAŁĄCZNIK NR 2

Do Uchwały NR XXIII/187/08
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 29 maja 2008r.

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: częścią działek po zachodniej stronie ul. 1 Maja, ulicą 1 Maja, południowymi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 1613/2, 1613/5, 1613/7, 1263/6, 1263/2, rzeką Pisią i północną granicą administracyjną miasta, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: częścią działek po zachodniej stronie ul. 1 Maja, ulicą 1 Maja, południowymi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 1613/2, 1613/5, 1613/7, 1263/6, 1263/2, rzeką Pisią i północną granicą administracyjną miasta, do publicznego wglądu w dniach od 05.12.2007r. do 31.12.2007r., jak również w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do 15.01.2008r. do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono uwagi doc. arch. Andrzeja Grudzińskiego, zam. przy ul. Okulickiego 4 w Żyrardowie.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

Uwagi doc. arch. Andrzeja Grudzińskiego:

1) Wskazano na konieczność scalenia nieruchomości leżących w terenach o symbolach 1 Up, 2 Up oraz 3 Up.

Prezydent Miasta Żyrardowa odrzucił w/w uwagę, ponieważ projekt planu dopuszcza scalanie i podział nieruchomości. Natomiast, wprowadzenie zapisu o konieczności scalania gruntów w istotny sposób ograniczałoby poszczególnym właścicielom ich prawo do dysponowania nieruchomością. Ponadto, ustalenie w projekcie planu, o konieczności scalenia nieruchomości usytuowanych na terenach o symbolach 1 Up, 2 Up oraz 3 Up, nie znajduje swojego uzasadnienia, ze względu na brak sprecyzowanych zamierzeń inwestycyjnych, co do tych terenów.

Należy także wyjaśnić, że w myśl przepisu art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. „Tereny, których przeznaczenie plan

miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.

Rada Miasta Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

2) Wniesiono spostrzeżenie dotyczące wykluczenia możliwości realizacji zabudowy w terenie o symbolu 4 Up ze względu na przebieg linii energetycznych – 15 kV oraz 110 kV.

Prezydent Miasta Żyrardowa odrzucił w/w uwagę, ponieważ ustalenia projektu planu nie wykluczają możliwości realizacji zabudowy w terenie o symbolu 4 Up w pasach przebiegających linii energetycznych 15 kV i 110 kV. Projekt planu przeznacza teren o symbolu 4 Up pod tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Ustalenia w planie miejscowym przeznaczające teren na cele inwestycyjne są warunkiem koniecznym lecz niewystarczającym. Realizacja tych zamierzeń będzie możliwa, przy spełnieniu wymagań, określonych w przepisach odrębnych.

Rada Miasta Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

3) Wniesiono sugestię dotyczącą przedłużenia ulicy oznaczonej symbolem 3 KDd do ul. Czystej.

Prezydent Miasta Żyrardowa odrzucił w/w uwagę.

Poprowadzenie drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 3 KDd do ul. Czystej jest nieuzasadnione, gdyż część terenu o symbolu 4Up stanowi geodezyjną całość z nieruchomościami zlokalizowanymi przy ul. 1 Maja. Ustala się dostępność komunikacyjną do terenu 4 Up także poprzez te części nieruchomości, które przylegają do ul. 1 Maja.

Rada Miasta Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

4) Wniesiono sugestię dotyczącą objęcia terenów nadrzecznych łącznie z obszarem lewobrzeżnym, jako odrębne opracowanie projektu planu miejscowego.

Prezydent Miasta Żyrardowa odrzucił w/w uwagę, ponieważ teren nadrzeczny lewobrzeżny jest już objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Opracowania wymaga teren nadrzeczny prawobrzeżny, który objęty jest niniejszym projektem miejscowego planu.

Rada Miasta Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

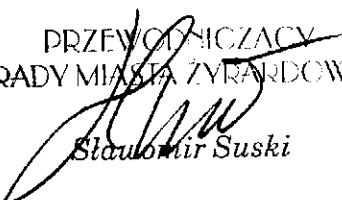
5) Wniesiono sugestię dotyczącą wyeliminowania mieszkalnictwa z terenów wzdłuż ul. 1 Maja ze względu na uciążliwość sąsiedztwa drogi krajowej Nr 50 oraz planowanego przeznaczenia terenów w kierunku zachodnim od ul. 1 Maja.

Prezydent Miasta Żyrardowa odrzucił w/w uwagę.

Teren zabudowany usytuowany wzdłuż ul. 1 Maja nie będzie podlegał szczególnie intensywnemu rozwojowi. Droga krajowa Nr 50 przebiegająca przez miasto będzie posiadała obwodnicę miasta Żyrardowa i na tym odcinku docelowo będzie miała charakter lokalny. Ustalenia projektu planu ograniczają uciążliwość projektowanych terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Ponadto zmiana przeznaczenia terenów od lat zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, nie jest w żaden sposób uzasadniona.

Rada Miasta Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Sławomir Suski

ZAŁĄCZNIK NR 3

Do Uchwały NR XXIII/187/08
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 29 maja 2008r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: częścią działek po zachodniej stronie ul. 1 Maja, ulicą 1 Maja, południowymi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 1613/2, 1613/5, 1613/7, 1263/6, 1263/2, rzeką Pisią i północną granicą administracyjną miasta, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 13 w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych miasta, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla miasta Żyrardowa, zatwierdzonego w trybie uchwały Rady Miasta Żyrardowa.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalane będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego.

Finansowanie kosztów poniesionych przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Sławomir Suski