

UCHWAŁA Nr/...../19
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 2019 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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/249/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2382/2, 2382/3, 2382/4, 2380/1, 2380/3, 2380/7, 2380/8, 2380/9, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2380/6, ul. Piękną, ul. Izy Zielińskiej, ul. Leszno, zachodnią granicą działki ewidencyjnej 2447, ul. Wiejską, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2483, 2484/3, 2485, ul. 1 Maja, ul. Jana Kilińskiego, ul. Izy Zielińskiej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. 1 Maja, 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: południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2382/2, 2382/3, 2382/4, 2380/1, 2380/3, 2380/7, 2380/8, 2380/9, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2380/6, ul. Piękną, ul. Izy Zielińskiej, ul. Leszno, zachodnią granicą działki ewidencyjnej 2447, ul. Wiejską, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2483, 2484/3, 2485, ul. 1 Maja, ul. Jana Kilińskiego, ul. Izy Zielińskiej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. 1 Maja, zwany dalej planem.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony: południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2382/2, 2382/3, 2382/4, 2380/1, 2380/3, 2380/7, 2380/8, 2380/9, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2380/6, ul. Piękną, ul. Izy Zielińskiej, ul. Leszno, zachodnią granicą działki ewidencyjnej 2447, ul. Wiejską, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2483, 2484/3, 2485, ul. 1 Maja, ul. Jana Kilińskiego, ul. Izy Zielińskiej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. 1 Maja, w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy - podane w metrach;
- 7) granica pomnika historii pod nazwą „Żyrardów – XIX-wieczna Osada Fabryczna”;
- 8) granica obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków pod nazwą „Osada Fabryczna”;
- 9) budynek wpisany do rejestru zabytków;
- 10) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną planem.

§ 4.

Ilekoć 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 stanowiska postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane ściany budynków lub części ścian bez jej przekraczania, natomiast poza tę linię mogą wykraczać: ocieplenie budynku (termomodernizacja) oraz nie dalej niż 1,2 m, takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, okapy, rynny, podjazdy dla niepełnosprawnych, balkony, tarasy, gzymsy, słupy podtrzymujące zadaszenie schodów zewnętrznych czy zadaszenia wejść, urządzenia technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku, przy czym możliwość przekroczenia innych elementów niż ocieplenie (termomodernizacja), okapy, rynny, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenie wejść nie dotyczy tych nieprzekraczalnych linii zabudowy, które pokrywają się z linią rozgraniczającą terenu;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której powinny być

umieszczane ściany budynków lub minimum 70% długości ściany frontowej budynku, natomiast poza tę linię mogą wykraczać: ocieplenie budynku (termomodernizacja) oraz takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, okapy, rynny, balkony, gzymsy, zadaszenia wejść;

- 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 i usługowej, symbol literowy przeznaczenia MU - to teren, dla którego ustala się możliwość zachowania istniejących, realizacji nowych form zagospodarowania i budynków dla funkcji: mieszkaniowej, usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej, usługowo-mieszkaniowej (rozumianej jako łączenie w budynkach funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej o proporcji powierzchni użytkowej stosownie do potrzeb) wraz z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: obiektami budowlanymi i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, obiektami małej architektury, garażami, miejscami do parkowania samochodów, dojściami 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, stolarnie, zakłady wulkanizacyjne, bazy transportowe z dopuszczeniem zachowania istniejących (na dzień przyjęcia niniejszego planu) wykluczonych inwestycji usługowych i innych inwestycji nie mieszczących się w przeznaczeniu oraz z możliwością rozbudowy, remontu, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, ewentualnie budowy nowych niezbędnych dla funkcjonowania wykluczonych i / lub nie mieszczących się w przeznaczeniu inwestycji, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, w tym w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy;
- 2) symbol literowy przeznaczenia MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – to teren możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych form zagospodarowania i budynków dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, w tym z zakresu użyteczności publicznej, funkcji usługowo-mieszkaniowej rozumianej jako łączenie w budynku funkcji usługowej i mieszkaniowej o proporcji

funkcji stosownie do potrzeb, przy nieprzekraczaniu dwóch mieszkań wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania samochodów, dojsć, dojazdów, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacji infrastruktury technicznej w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, natomiast z zakresu usług wyklucza się: stację paliw płynnych, stolarnie, zakłady wulkanizacyjne, bazy transportowe, z dopuszczeniem zachowania istniejących (na dzień przyjęcia niniejszego planu) wykluczonych inwestycji usługowych i innych inwestycji nie mieszczących się w przeznaczeniu oraz z możliwością rozbudowy, remontu, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, ewentualnie budowy nowych niezbędnych dla funkcjonowania wykluczonych i / lub nie mieszczących się w przeznaczeniu inwestycji, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, w tym w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy;

- 3) symbol literowy przeznaczenia Um – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej - to teren możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych budynków dla funkcji: usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej, usługowo-mieszkaniowej o proporcji powierzchni użytkowej funkcji usługowej i mieszkaniowej stosownie do potrzeb wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: miejsc do parkowania samochodów, dojsć, dojazdów, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacji infrastruktury technicznej, 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, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne), stolarnie;
- 4) teren zabudowy usługowej, symbol literowy przeznaczenia U - to teren, dla którego ustala się funkcjonowanie form zagospodarowania i budynków dla funkcji usługowej, w tym z zakresu obsługi motoryzacji wraz z niezbędnymi: obiektami budowlanymi i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, technologicznymi, garażami, gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi, miejscami do parkowania samochodów, dojazdami i dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizację infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania, symbol literowy przeznaczenia UO - to teren, dla którego ustala się funkcjonowanie form

zagospodarowania i budynków dla funkcji oświatowej i wychowawczej wraz z niezbędnymi: obiektami budowlanymi i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, boiskami i innymi urządzeniami sportowymi, urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów, dojściami i dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizację infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, symbol literowy przeznaczenia EE - to teren, dla którego ustala się zachowanie, realizację obiektów budowlanych, urządzeń i sieci elektroenergetycznych, z możliwą realizacją innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) 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 i zieleni;
- 8) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy zbiorczej, symbol literowy przeznaczenia KDZ - to teren, dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
- 9) symbol literowy przeznaczenia KX - teren publicznie dostępnego ciągu pieszego - to teren komunikacji pieszej z możliwą realizacją drogi (ścieżki) rowerowej lub pieszorowerowej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie i numer terenów, lub tylko przeznaczenie terenu, 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 prowadzona działalność gospodarcza (usługowa) czy zagospodarowanie nie powinny na granicy działki budowlanej, lokalu, do których prowadzący działalność,

- właściciel posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych sąsiednich, lokalach sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dróg /ulic/ publicznych;
- 3) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia MU, Um, MNU, zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, do terenów mieszkaniowo - usługowych, natomiast tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia UO do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 4) w terenie o symbolu literowym przeznaczenia U obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w pozostałych terenach obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy dróg /ulic/ publicznych, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji) z możliwym zachowaniem istniejących na dzień przyjęcia planu zakazanych przedsięwzięć;
 - 5) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakaz prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami z zastrzeżeniem § 12 pkt 12;
 - 6) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystującej energię wiatru o mocy powyżej 50 kW.

§ 7.

W obszarze objętym planem nie występują, poza wymienionymi w § 8, tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym (obecnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i ze względu na te uwarunkowania nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 8.

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

- 1) w obszarze planu występuje budynek wpisany do rejestru zabytków (pod nr 679), wskazany na rysunku planu, w stosunku do którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakaz jego nadbudowy, przebudowy;
- 2) w obszarze planu występują budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, które obejmuje się ochroną niniejszym planem;
- 3) w stosunku do budynków, o których mowa w pkt 2 obowiązują ustalenia:
 - a) zakaz nadbudowy, rozbudowa dopuszczalna tylko od strony wnętrza działki budowlanej (podwórka), przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) dopuszcza się ocieplenie (termomodernizację) na zewnątrz tylko części tynkowanych budynków z pełnym odtworzeniem detalu, a sposób ocieplenia dostosowany do obiektów zabytkowych;
- 4) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, objęta jest granicami obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków pod nazwą – „Zabytkowy Zespół Osady Fabrycznej” (decyzja nr 520) oraz objęta jest granicami pomnika historii pod nazwą „Żyrardów- XIX-wieczna Osada Fabryczna”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w związku z czym obowiązują działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych jako: 1 KDD + 11 KDD, KDZ, KX jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu dróg publicznych i publicznie dostępnego ciągu pieszego.
2. Ustala się linie rozgraniczające wyodrębnionych w obszarze planu terenów jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 10.

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 względem dróg /ulic/ publicznych i innych terenów wskazanych na rysunku planu, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy lub obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki i inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) do 15,0 m;
- 3) istniejące budynki mogą podlegać nadbudowie do wysokości ustalonej planem, rozbudowie, odbudowie, przebudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w tym § 8, przy czym istniejące budynki wyższe niż wysokość ustalona planem mogą podlegać rozbudowie, przebudowie i odbudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) istniejące budynki nie spełniające wymogów nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą podlegać przebudowie, ociepleniu, nadbudowie do wysokości ustalonej planem w istniejącym obrysie, ewentualnie zwiększonym o ocieplenie, natomiast rozbudowa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu wymogów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) dachy budynków wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych, attyk i dachów płaskich, o nachyleniu połaci dachowych: budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 45° , pozostałych budynków do 40° ;
- 7) dopuszcza się na odstępstwo od wymogu spełnienia wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy minimalnej i maksymalnej w sytuacji ocieplenia (termomodernizacji) istniejących budynków, rozbudowy istniejących budynków o schody, zadaszone wejścia, werandy i ganki, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie dopuszcza się budowy garaży na więcej niż 2 stanowiska dla samochodów, nie wlicza się garażu w budynek mieszkalnym jednorodzinnym;
- 9) dopuszcza się w budynkach kondygnacje podziemne;
- 10) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wymaga zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, zachowania stosownych odległości i warunków bezpieczeństwa, ustalonych przepisami odrębnymi, niezależnie od pozostałych ustaleń planu;

12) ustala się zakaz realizacji w obszarze planu obiektów budowlanych, urządzeń, instalacji, służących kremacji (spopieleniu) zwłok.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny oznaczone jako: 1 KDD, 4 KDD, 6 KDD:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi /ulice/ w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - fragment terenu oznaczonego jako 6 KDD zawiera się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków pod nazwą „Osada Fabryczna” i w obszarze pomnika historii pod nazwą „Żyrardów – XIX – wieczna Osada Fabryczna” (zgodnie z rysunkiem planu), obowiązują ustalenia § 8 pkt 4;

2) tereny oznaczone jako: 2 KDD, 3 KDD, 5 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi /ulice/ w istniejących liniach rozgraniczających i z projektowanymi poszerzeniami na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren oznaczony jako KDZ:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy zbiorczej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - fragment terenu zawiera się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków pod nazwą „Osada Fabryczna” i w obszarze pomnika historii pod nazwą

„Żyrardów – XIX – wieczna Osada Fabryczna” (zgodnie z rysunkiem planu),
obowiązują ustalenia § 8 pkt 4;

4) tereny oznaczone jako 1 KX, 2 KX:

- a) przeznaczenie – teren publicznie dostępnego ciągu pieszego,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej i zieleni;

5) tereny oznaczone jako 1UO, 2UO

- a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące obiekty budowlane z zakresu szkolnictwa podstawowego i wychowania przedszkolnego,
 - budynki o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum: 5% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym jako 1 UO, 15% w terenie oznaczonym jako 2 UO,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,1 maksymalna 3,5;

6) teren oznaczony jako U:

- a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,0;

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

- a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki gospodarcze i garaże o wysokości nie przekraczającej 6,0 m, pozostałe budynki o wysokości nie przekraczającej 11,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 3,5,
 - drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m,
 - istniejące budynki o więcej niż dwóch mieszkaniach mogą podlegać zachowaniu,

przekształcaniu w funkcje zgodnie z przeznaczeniem oraz działaniom zgodnie z § 10 ust.1 pkt 3, 4;

8) teren oznaczony jako Um:

- a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości nie przekraczającej 9,0 m,
 - nie dopuszcza się realizacji garaży, budynków gospodarczych,
 - funkcja mieszkaniowa nie może być realizowana w parterze budynków,
 - powierzchnia zabudowy do 97% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 2,5;

9) tereny oznaczone jako: 1 MU, 2 MU, 3 MU, 4 MU:

- a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki gospodarcze i garaże o wysokości nie przekraczającej 6,0 m, pozostałe budynki o wysokości nie przekraczającej 13,0 m, z zastrzeżeniem tiret siódme,
 - powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 3,2,
 - budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane na działce budowlanej wyłącznie dla obsługi funkcji (zgodnie z przeznaczeniem) zlokalizowanej na tej działce budowlanej,
 - drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m,
 - w terenie oznaczonym jako 2 MU przy ul. 1 Maja 94, w terenie oznaczonym jako 3 MU przy ul. 1 Maja 92, w terenie oznaczonym jako 4 MU przy ul. 1 Maja 86, występują budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 i pkt 3;

10) tereny oznaczone jako: 5 MU, 6 MU, 7 MU, 8 MU:

- a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki gospodarcze i garaże o wysokości nie przekraczającej 6,0 m,

pozostałe budynki o wysokości nie przekraczającej 16,0 m, z zastrzeżeniem tiret siódme,

- powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 4,0,
- budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane na działce budowlanej wyłącznie dla obsługi funkcji (zgodnie z przeznaczeniem) zlokalizowanej na tej działce budowlanej,
- drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m,
- w terenie oznaczonym jako 5 MU przy ul. Waryńskiego 46, w terenie oznaczonym jako 6 MU przy ul. Waryńskiego 34, w terenie oznaczonym jako 7 MU przy ul. Waryńskiego 28, występują budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 i pkt 3,
- w terenie oznaczonym jako 7 MU przy ul. Waryńskiego 26 występuje budynek wpisany do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia § 8 pkt 1,
- w terenie oznaczonym jako 8 MU dopuszcza się zachowanie istniejących usług pogrzebowych z możliwością rozwoju, przy dotrzymaniu zakazu, o którym mowa w §10 pkt 12;

11) tereny oznaczone jako 1EE, 2 EE:

- a) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka:
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości do 6,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
 - wskaźnik intensywności zabudowy minimalny 0,01, maksymalny 1,0.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: minimum 300,0 m² w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MNU, minimum 500,0 m² w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MU, minimum 200,0 m² w terenie o symbolu literowym przeznaczenia U, minimum 100,0 m² w terenie o symbolu literowym przeznaczenia Um, minimum 1000,0 m² w terenach o symbolu

literowym przeznaczenia UO, przy czym dla stacji transformatorowej dopuszcza się działki o powierzchni minimum 30 m^2 ;

- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum $8,0 \text{ m}$, w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MNU i Um, minimum $10,0 \text{ m}$ w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MU i U, minimum $20,0 \text{ m}$ w terenach o symbolu literowym przeznaczenia UO, dla stacji transformatorowej dopuszcza się szerokość frontu działki minimum $5,0 \text{ m}$, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do $\pm 40\%$.

§ 12.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenów i działek budowlanych w oparciu o drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem, drogi /ulice/ publiczne przylegające nie objęte niniejszym planem, lub dostęp działek budowlanych do dróg /ulic/ publicznych 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 80 m^2 powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 400 m^2 powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na każde dwa mieszkania w tym w garażach, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na każde 4 miejsce noclegowe,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w garażach, z możliwością bilansowania w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ publicznych objętych granicami planu, przy czym na każde osiem miejsc do parkowania samochodów wynikających ze wskaźnika określonego w lit.a, należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) dopuszcza się utrzymanie stanu istniejącego w zakresie miejsc do parkowania samochodów, czyli odstępianie od wymogu spełnienia ustaleń lit a, lit b, w sytuacji rozbudowy, nadbudowy, remontu, przebudowy istniejących budynków jeżeli

wymienione działania nie powodują wzrostu liczby mieszkań o więcej niż dwa mieszkania lub wzrostu powierzchni użytkowej usługowej o więcej niż 80,0 m²;

- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem i drogi /ulice/ publiczne przylegające do obszaru planu i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i powiązane są z miejskim systemem komunikacyjnym i miejskim systemem uzbrojenia terenu;
- 4) 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), przystanków komunikacji publicznej zbiorowej, zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
 - a) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, remontu, rozbudowy, przełożenia, ewentualnej rozbiórki oraz ustala się budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
 - a) a) ustala się, że ścieki komunalne będą odprowadzane i zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym sieci kanalizacji sanitarnej powinny być wykonane z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o miejską oczyszczalnię ścieków,

- 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 miejski system kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu przy ochronie terenów, działek budowlanych sąsiednich przed zalaniem, natomiast do czasu budowy, 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) 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 wydzielania działki budowlanej o powierzchni minimum 30 m² dla stacji w wykonaniu wewnętrznym, dopuszcza się w oparciu o instalacje o których mowa w § 6 pkt 6;
- 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 zaopatrzenie 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, dopuszcza się indywidualne lub grupowe źródła ciepła z preferencjami dla stosowania proekologicznych czynników grzewczych jak: gaz,

olej opałowy, energia elektryczna, pompy ciepła, kolektory słoneczne oraz dopuszcza się instalacje, o których mowa w § 6 pkt 6;

- 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 terenów o symbolu literowym przeznaczenia MNU, MU, U, Um w wysokości 30%, 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.