

UCHWAŁA Nr/20
RADY MIASTA ŻYRARDOWA

z dnia 2020 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 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/76/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta, 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, uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej

o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta, zwany dalej planem.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta, w skali 1 : 1000, będący integralną częścią uchwały, 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) granica pasa ochronnego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) zwymiarowania - podane w metrach.

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających lub linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są nieprzekraczalną granicą przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) 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 dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji opisany w uchwale wraz z oznaczeniem symbolem literowym przeznaczenia i oznaczony również 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 w uchwale i na rysunku planu 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 dopuszcza się na przekroczenie tej linii takimi elementami budynku jak: schody zewnętrzne, okapy, rynny, podjazdy dla niepełnosprawnych, balkony, zadaszenia wejść,

urządzenia technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku, przy spełnieniu przepisów odrębnych;

- 8) 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) symbol literowy przeznaczenia MNu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, to teren: realizacji budynków dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwą realizacją funkcji usługowej, w tym z zakresu użyteczności publicznej wraz niezbędnymi dla wymienionych funkcji: budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania samochodów, dojściami, dojazdami, obiektami małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacji infrastruktury technicznej w tym sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu i obiektów i urządzeń rekreacyjnych z możliwą lokalizacją na odrębnej działce budowlanej, 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, zakłady wulkanizacyjne, myjnie samochodowe), stolarnie, stacje paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz, zakłady / warsztaty ślusarskie (obróbki metali), dopuszcza się zachowanie istniejących (na dzień przyjęcia niniejszego planu) inwestycji (obiektów budowlanych, urządzeń), które nie mieszczą się w przeznaczeniu, z możliwością rozbudowy, remontu, przebudowy istniejących obiektów budowlanych i ewentualnie budowy nowych związanych z funkcjonowaniem tych inwestycji, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, w tym w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla danego terenu;
- 2) symbol literowy przeznaczenia KDD - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowa, to teren dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
- 3) symbol literowy przeznaczenia KDL - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalna, to teren dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;

- 4) symbol literowy przeznaczenia WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych, to teren istniejących wód płynących w rowach lub w rzece oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz realizacji w obrębie rowów przepustów.
- 5) symbol literowy przeznaczenia WS, KDL - teren wód powierzchniowych śródlądowych i dróg /ulic/ publicznych, klasy lokalna, to teren zachowania istniejących wód powierzchniowych płynących oraz zachowania, budowy dróg (ulic), w tym obiektów drogowych (mosty, przepusty);
- 6) symbol literowy przeznaczenia WS, KDD - teren wód powierzchniowych śródlądowych i dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowa, to teren zachowania istniejących wód powierzchniowych płynących oraz zachowania, budowy dróg (ulic), w tym obiektów drogowych (mosty, przepusty);

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 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, a także zakaz realizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami z wyłączeniem wytwarzania i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;

- 5) w sytuacji wystąpienia kolizji realizacji zagospodarowania z urządzeniami melioracji wodnych (mogącymi występować w obszarze planu), wymagane postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystującej energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

§ 7.

W obszarze planu, poza wymienionymi w § 8, nie występują inne tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym 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) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60 – 61/16) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z rysunkiem planu;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt. 1 wszelkie działania inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDD, KDL, WS,KDL, WS,KDD jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych o znaczeniu lokalnym.
2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia WS jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
3. Ustala się linie rozgraniczające wyodrębnionych w obszarze planu terenów jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

§ 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, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6,0 m;
- 3) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) do 14,0 m;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, przy zachowaniu wymogów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) dachy budynków wielospadowe z dopuszczeniem dachów jednospadowych oraz attyk, nachylenie połaci dachowych od 5° do 45° , na budynkach gospodarczych i garażach oraz na budynkach mieszkalnych nad wejściami, tarasami dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) dopuszcza się w budynkach kondygnacje podziemne;
- 7) istniejące budynki mogą podlegać: zachowaniu, nadbudowie do wysokości określonej planem, przebudowie, remontom, odbudowie, rozbudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, przy czym istniejące budynki wyższe niż wysokość ustalona planem, mogą podlegać wymienionym działaniom poza możliwością nadbudowy;

- 8) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wymaga zapewnienia warunków prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania warunków bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w granicach pasa ochronnego istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 35,0 m (po 17,5 m od osi linii), którego granice określa rysunek planu, ustala się że niezależnie od ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy realizacja obiektów budowlanych możliwa przy zapewnieniu warunków prawidłowej eksploatacji sieci oraz zachowaniu warunków bezpieczeństwa, a sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem dotrzymania w części budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) wyklucza się realizację w obszarze planu obiektów budowlanych, urządzeń, instalacji służących kremacji (spopielaniu) zwłok;
- 11) realizacja zagospodarowania terenów obszaru planu wymaga zapewnienia wymagań dotyczących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD:
 - a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w terenie oznaczonym jako 3KDD występuje strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (zgodnie z rysunkiem planu), obowiązują działania zgodnie z ustaleniami § 8;

2) tereny oznaczone jako: 1KDL, 2KDL:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy lokalnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 1KDL - od 12,0 m do 26,0 m, 2KDL - 12,0 m i odcinek 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) tereny oznaczone jako: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU:

- a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowo – mieszkalne o wysokości do 10,0 m, usługowe o wysokości do 9,0 m,
 - usługi mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z przepisami odrębnymi) w budynkach usługowo - mieszkalnych o udziale funkcji mieszkaniowej maksimum 50% w powierzchni użytkowej budynku lub jako odrębne budynki,
 - nie dopuszcza się powstawania działek budowlanych tylko o funkcji usługowej, przy zachowaniu istniejących działek usługowych na dzień przyjęcia planu,
 - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 2,5,
 - usługi handlu o powierzchni sprzedaży tylko do 100,0 m² w budynku,
 - w terenach oznaczonych jako: 2MNU i 3MNU występuje strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (zgodnie z rysunkiem planu), obowiązują działania zgodnie z ustaleniami § 8,
 - należy zachować minimum 1,5 m swobodny dostęp do terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia WS;

4) tereny oznaczone jako: 1WS, 2WS:

- a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejąca rzeka Wierzbianka do zachowania,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej,
 - realizacja urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) teren oznaczony jako 3WS:

- a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejący rów do zachowania z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;

6) tereny oznaczone jako: 4WS, 5WS, 6WS, 7WS:

- a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące rowy do zachowania z dopuszczeniem realizacji przejść, przejazdów oraz ich przekrycia przy zapewnieniu funkcjonalności rowu i swobodnego przepływu wód z uwzględnieniem wód wezbraniowych,
 - realizacja urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;

7) teren oznaczony jako WS,KDL:

- a) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych i dróg (ulic) publicznych, klasa lokalna,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wody powierzchniowe płynące oraz zlokalizowane nad nimi obiekty drogowe (mosty itp.) w ciągu drogi (ulicy), klasy lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - obiekty drogowe winny zapewniać przepływ wód powierzchniowych, w tym wezbraniowych,
 - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - realizacja urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) tereny oznaczone jako: 1WS,KDD, 2WS,KDD, 3WS,KDD, 4WS,KDD:

- a) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych i dróg (ulic) publicznych, klasa dojazdowa,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wody powierzchniowe płynące oraz zlokalizowane nad nimi obiekty drogowe (mosty itp.) w ciągu drogi (ulicy), klasy dojazdowa, zgodnie z rysunkiem planu,
 - obiekty drogowe winny zapewniać przepływ wód powierzchniowych, w tym wezbraniowych,
 - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie

- z przepisami odrębnymi,
- realizacja urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 500,0 m² dla zabudowy wolnostojącej i minimum 250,0 m² dla zabudowy pozostałej, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się działki o powierzchni minimum 30,0 m²;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 15,0 m dla zabudowy wolnostojącej i minimum 8,0 m dla pozostałej, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej minimum 4,0 m, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do ± 40%.

§ 12.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów i działek budowlanych w oparciu o drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem lub 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 60 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na dwa mieszkania, w tym w garażach, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 400 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w garażach, przy czym na każdy budynek o funkcji zgodnie z przeznaczeniem (usługowy, usługowo-mieszkalny), należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę

- parkingową, jeżeli wymagana liczba miejsc do parkowania samochodów, zgodnie z ustalonymi wskaźnikami, będzie wynosiła powyżej pięciu włącznie;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem nawiązujące do dróg /ulic/ publicznych w sąsiedztwie, a w przypadku infrastruktury technicznej projektowane sieci będą stanowiły rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie;
 - 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, dopuszcza się realizację dróg rowerowych (ścieżek rowerowych, pieszo -rowerowych), przystanków komunikacji publicznej zbiorowej oraz zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ i 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 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, dopuszcza się do czasu budowy sieci wodociągowej zaopatrzenie z lokalnych (własnych) ujęć wody;
 - 7) odprowadzenie ścieków - ustala się, że ścieki bytowe i przemysłowe będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej wykonanych z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o miejską oczyszczalnię ścieków, przy uwzględnieniu dopuszczeń i wymogów przepisów odrębnych, natomiast do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, czy przy braku możliwości podłączenia do tej sieci z przyczyn technicznych czy ekonomicznych (zgodnie z przepisami odrębnymi), ścieki mogą być odprowadzane do zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych lub do

przydomowych (zakładowych) oczyszczalni ścieków przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym ochrony warunków gruntowo-wodnych, natomiast ścieki przemysłowe powinny być dostosowane do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lub wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - ustala się 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, 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, do dołów chłonnych czy zbiorników odparowujących, natomiast wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczane w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie jak wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia kablowych włączonych do istniejącego systemu elektroenergetycznego oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4 kV) 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 30,0 m², dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;
- 10) 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;

- 11) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o 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;
- 12) 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 lub zgodnie z obowiązującymi przepisami w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła z dopuszczeniem instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;
- 13) 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 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.