

UCHWAŁA NR XXIX/249/20
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 29 września 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 i 1378), 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.¹), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010r. Nr 130 poz. 871), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774 i 1688), w związku z Uchwałą Nr XLIX/404/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, stwierdzając zgodność projektu planu z ustaleniami „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, uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020r. poz. 471, 782, 1086 i 1378

Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, zwany dalej planem.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, w skali 1 : 1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, 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 następujące ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny określone numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną planem;
- 6) 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) 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;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu, w której mogą być umieszczane wiaty, myjnie samochodowe (nie będące budynkami), ściany budynków lub ich części bez jej przekraczania, natomiast mogą wykraczać takie elementy jak: okap dachu, rynny, pochylnie, nie dalej niż 0,5 m oraz ocieplenie (termomodernizacja);
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dachach wielospadowych - należy przez to rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej czyli powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w stosunku do powierzchni działki budowlanej określony liczbą niemianowaną;
- 8) miejsca parkingowe dla samochodów - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) działce budowlanej - należy przez to rozumieć znaczenie według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m² - należy rozumieć sumę powierzchni sprzedaży we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 11) powierzchni sprzedaży łącznie do 500,0 m² - należy rozumieć sumę powierzchni sprzedaży we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej.

§ 5.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, w obszarze określonym w § 1 ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) symbol literowy przeznaczenia Um - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej - to tereny możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji usługowych (z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, turystyki, wymiaru sprawiedliwości), oraz możliwego zachowania istniejących budynków mieszkalnych, z niezbędnymi dla wymienionych funkcji (usługowych i mieszkalnej): dojazdami, dojściami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, obiektami małej architektury, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi: technicznymi, gospodarczymi, miejscami parkingowymi dla samochodów oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) symbol literowy przeznaczenia U - tereny zabudowy usługowej - to tereny możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji usługowych (z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, kultury, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu) z niezbędnymi dla funkcji usługowych: dojazdami, dojściami, powierzchnią biologicznie czynną, drogami wewnętrznymi, garażami, obiektami małej architektury, wiatami, obiektami budowlanymi i pomieszczeniami: administracyjnymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, technologicznymi, pomocniczymi, miejscami parkingowymi dla samochodów oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) symbol literowy przeznaczenia PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług - to tereny możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji: produkcyjnej, składów, magazynów, baz transportowych, usługowej w tym obsługi motoryzacji (z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, wychowania, nauki, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej) z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: miejscami parkingowymi dla samochodów, dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi i pomieszczeniami: gospodarczymi, technicznymi,

technologicznymi, pomocniczymi, administracyjnymi, socjalnymi oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;

- 4) symbol literowy przeznaczenia UC - tereny usług i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² - to tereny funkcjonowania form zagospodarowania i obiektów budowlanych handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² (wielkopowierzchniowych) oraz funkcjonowania form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji usługowych, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 2 000 m², a także z zakresu obsługi motoryzacji obejmujących stację paliw płynnych i myjnie samochodowe z niezbędnymi do funkcjonowania wymienionych form zagospodarowania i obiektów budowlanych (funkcji): dojazdami, dojściami, powierzchnią biologicznie czynną, drogami wewnętrznymi, obiektami małej architektury, obiektami reklamowymi, urządzeniami i obiektami rekreacyjnymi, miejscami parkingowymi dla samochodów, zapleczem magazynowym, gospodarczym, administracyjnym, socjalnym, technicznym, technologicznym, pomocniczym oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, natomiast wyklucza się w terenie usługi z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej typu szpital, opieki społecznej lub socjalnej);
- 5) symbol literowy przeznaczenia KDL - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy lokalnej - to tereny budowy, zachowania ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz możliwość realizacji zieleni, infrastruktury technicznej;
- 6) symbol literowy przeznaczenia KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej - to tereny budowy, zachowania ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 7) symbol literowy przeznaczenia KDZ - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy zbiorczej - to tereny budowy, zachowania ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz możliwość realizacji zieleni, infrastruktury technicznej;
- 8) symbol literowy przeznaczenia KDGP - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy głównej ruchu przyspieszonego - to tereny budowy, zachowania ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz możliwość realizacji zieleni, infrastruktury technicznej;
- 9) symbol literowy przeznaczenia EE - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka - to tereny zachowania, realizacji obiektów budowlanych, urządzeń i sieci

elektroenergetycznych, z możliwą realizacją innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie terenów, określa rysunek planu.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasadę realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem powstałym w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej czy zagospodarowania;
- 2) ustala się, iż prowadzona działalność gospodarcza, czy zagospodarowanie działki budowlanej 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) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia Um zalicza się do terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dróg /ulic/ publicznych;
- 6) ustala się zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem wytwarzania i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;

- 7) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów oraz energii wiatru.

§ 7.

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

- 1) obejmuje się ochroną budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków: przy ul. Jaktorowskiej 4 – budynek mieszkalny, przy ul. Mickiewicza 17 – budynek mieszkalny, przy ul. Mickiewicza 19A – budynek mieszkalny, oznaczone na rysunku planu;
- 2) budynki, o których mowa w pkt 1 mogą być tylko: remontowane, przebudowane wewnątrz, ocieplane od wewnątrz oraz dopuszcza się: wymianę stolarki, realizację urządzeń technicznych i technologicznych, w tym na zewnątrz budynków niezbędnych dla funkcjonowania danego budynku (potrzeby ochrony pożarowej, wentylacji, klimatyzacji).

§ 8.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- 1) ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych jako: KDZ, KDL, KDD, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego jako KDGP, jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) ustala się linie rozgraniczające wydzielonych terenów jako granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

§ 9.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie budynków i wiat względem dróg /ulic/ publicznych obowiązuje według nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dachy budynków i wiat, wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40^0 , z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 3) dla budynków istniejących w sytuacji ich przebudowy, zmiany konstrukcji dachu czy rozbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego nachylenia połaci dachowych, niezależnie od ustaleń pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów i garaży w budynkach usługowych, produkcyjnych, magazynowych w tym w kondygnacjach podziemnych;
- 5) istniejące budynki, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2, mogą podlegać remontom, nadbudowie do wysokości ustalonej planem, przebudowie, rozbudowie, odbudowie przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej, mogą podlegać również rozbiórce;
- 6) istniejące budynki nie spełniające wymagań nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2, mogą podlegać remontom, przebudowie, nadbudowie w istniejącym obrysie do wysokości ustalonej planem, ociepleniu (termomodernizacji) w istniejącym obrysie, rozbiórce, natomiast odbudowa, rozbudowa przy spełnieniu wymagań nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) dopuszcza się na odstępstwo od wymogu spełnienia wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy w sytuacji ocieplenia (termomodernizacji) istniejących budynków, rozbudowy istniejących budynków o: schody zewnętrzne, zadaszone wejścia, rampy, pochylnie, ganki, nadbudowy budynków do wysokości ustalonej planem, przebudowy, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach;
- 9) wysokość wiat do 18,0 m, pozostałych obiektów budowlanych innych niż budynki i inwestycje z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji) do 30,0 m;
- 10) drogi wewnętrzne powinny posiadać szerokość minimum 6,0 m, drogi wewnętrzne powinny spełniać wymogi przepisów pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 11) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji urządzeń, obiektów budowlanych służących kremacji zwłok;
- 12) w zakresie usług handlu zachowuje się stan istniejący na dzień przyjęcia niniejszego planu niezależnie od pozostałych ustaleń planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady 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) teren oznaczony jako KDGP:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy głównej ruchu przyspieszonego,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 19,0 m do 33,0 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- szerokość jezdni minimum według parametrów jak dla dróg tej klasy;

2) teren oznaczony jako KDZ:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy zbiorczej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 21,0 m do 23,0 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni minimum według parametrów jak dla dróg klasy zbiorczej,
- dopuszcza się sieci i urządzenia sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren oznaczony jako KDL:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy lokalnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 15,0 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni minimum według parametrów jak dla dróg klasy lokalnej,
- dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren oznaczony jako KDD:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 16,0 m i ze zwężeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni minimum według parametrów jak dla dróg klasy dojazdowej,

- dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) tereny oznaczone jako: 1 Um, 2 Um :

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki gospodarcze, garaże o wysokości do 6,0 m, pozostałe budynki o wysokości do 13,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- dla istniejących budynków (mieszkalnych) ujętych w gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną planem, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 pkt 2,
- powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
- w terenie 2 Um ustala się zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych;

6) teren oznaczony jako 1U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące obiekty budowlane obsługi motoryzacji, w tym stacji paliw płynnych z możliwością uzupełniania o nowe obiekty budowlane funkcjonalnie związane z istniejącą funkcją,
- w terenie dopuszcza się inne obiekty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- budynki o wysokości do 10,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9;

7) teren oznaczony jako 2 U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące obiekty budowlane obsługi motoryzacji, w tym stacji paliw płynnych z możliwością uzupełniania o nowe obiekty budowlane funkcjonalnie związane z istniejącą funkcją,
- w terenie dopuszcza się inne obiekty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- budynki o wysokości do 10,0 m,

- powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9;

8) teren oznaczony jako UC:

- a) przeznaczenie – tereny usług i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości od 7,0 m do 20,0 m z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - budynki związane z funkcjonowaniem stacji paliw płynnych i do tankowania na gaz oraz budynki gastronomii o wysokości do 9,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7,
 - w terenie mogą być realizowane wyłącznie następujące rodzaje obiektów budowlanych jako podstawowe (stanowiące zabudowę podstawową): obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² (wielkopowierzchniowy); usługowy budynek wielofunkcyjny typu galeria skupiający funkcje zgodnie z przeznaczeniem, w tym mogą być usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²; zespół budynków usługowych tworzących zwartą zabudowę szeregową lub galeriową o funkcjach zgodnie z przeznaczeniem, w tym może być obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² (wielkopowierzchniowy), w ramach wymienionych rodzajów obiektów może być realizowane na potrzeby prowadzonej działalności usługowo-handlowej zaplecze magazynowe, administracyjne, socjalne, gospodarcze, technologiczne;
 - zabudową uzupełniającą terenu mogą być obiekty budowlane usług gastronomii, stacji paliw płynnych i myjnią samochodową, które mogą być realizowane wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy podstawowej w ramach działek budowlanych zabudowy podstawowej (z podstawowymi rodzajami obiektów budowlanych) lub / i na odrębnych działkach budowlanych o powierzchni minimum 2 000 m²,
 - realizacja na działce budowlanej jednego z rodzajów obiektów budowlanych, o których mowa w tiret szóste, wymaga działki budowlanej o powierzchni minimum 23 000 m², natomiast wielokrotność tych obiektów (w dowolnym zestawieniu) wymaga wielokrotności wymienionej minimalnej powierzchni działki budowlanej,

- zabudowa uzupełniająca, z wyłączeniem stacji paliw płynnych, realizowana na działkach budowlanych, o których mowa w tiret ósme nie wpływa na konieczność zwiększenia powierzchni tych działek budowlanych,
- realizacja stacji paliw płynnych i myjni samochodowej na działkach budowlanych, o których mowa w tiret ósme wymaga zwiększenia powierzchni tych działek budowlanych o minimum 2 000 m²,
- różnica w wysokości budynków realizowanych w formie zespołu budynków maksymalnie 2,0 m,
- istniejące budynki mogą być zachowane bez prawa rozbudowy, nadbudowy, mogą też podlegać rozbiórce;
- w terenie o symbolu UC dopuszcza się budowę samodzielnego budynku ciepłowni jako grupowego źródła ciepła dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na tym terenie o maksymalnej powierzchni zabudowy 300m² i maksymalnej wysokości 8,0m.

9) tereny oznaczone jako 1 PU:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
 - powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m², przy warunku, że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 5 000,0 m²,
 - warunek minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalony w tiret czwarte nie dotyczy usług handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 500,0 m² oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² związanego wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną, usługową oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych,
 - powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej minimum 2500,0 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną oraz działki budowlanej wymaganej w tiret czwarte,
 - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65;

10) teren oznaczony jako 2 PU:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
 - powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - usługi handlu związane wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną, usługową oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych o powierzchni sprzedaży tylko do 2000,0 m²,
 - powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej minimum 2500,0 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną,
 - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65;

11) teren oznaczony jako: 3 PU:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
 - powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m², przy warunku, że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 5 000,0 m²,
 - warunek minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalony w tiret czwarte nie dotyczy usług handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 500,0 m² oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² związanego wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną, usługową oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych,

- powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej minimum 2500,0 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną oraz działki budowlanej wymaganej w tiret czwarte,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65;

12) tereny oznaczone jako 4 PU:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) przeznaczenie - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

- b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 15,0 m, z możliwością zwiększenia budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 2 % powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
- usługi handlu na działce budowlanej o powierzchni sprzedaży tylko do 400, 0 m², natomiast dla usług handlu związanego wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną, usługową, dopuszcza się powierzchnię sprzedaży do 2000, 0 m²,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2500,0 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną;

13) teren oznaczony jako 5 PU:

- a) przeznaczenie - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

- b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
- powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
- na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m², przy warunku, że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 5 000,0 m²,

- warunek minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalony w tiret czwarte nie dotyczy usług handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 500,0 m² oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² związanego wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną, usługową oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych,
- powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej minimum 2500,0 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną oraz działki budowlanej wymaganej w tiret czwarte,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65;

14) tereny oznaczone jako 6 PU:

a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
- powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
- na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m², przy warunku, że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 5 000,0 m²,
- warunek minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalony w tiret czwarte nie dotyczy usług handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 500,0 m² oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² związanego wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną, usługową oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych,
- powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej minimum 2500,0 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną oraz działki budowlanej wymaganej w tiret czwarte,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65;

15) teren oznaczony jako EE:

a) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 8,0 m,

- powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,95,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 30,0 m².

§ 10.

Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego jako UC jako granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000,0 m².

§ 11.

W obszarze planu ze względu na uwarunkowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zastrzeżeniem § 7, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału: w terenach o symbolu literowym przeznaczenia Um, U – 600,0 m², w terenie o symbolu literowym przeznaczenia UC - 2000,0 m² dla usług gastronomii, stacji paliw płynnych i na gaz oraz dla pozostałych działek 23 000,0 m² i wielokrotność w zależności od charakteru zabudowy działki, zgodnie z wymogami ustaleń szczegółowych dla terenu, w terenach o symbolu literowym przeznaczenia PU - 2500,0 m², przy uwzględnieniu wymogu minimalnej powierzchni działki budowlanej 5 000,0 m² dla usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m², ustalonego dla poszczególnych terenów, w terenie oznaczonym jako EE - 30,0 m², przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej w terenach planu minimalna powierzchnia działki 6,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału: 10,0 m w terenach o symbolu literowym przeznaczenia Um i U, 20,0 m w terenach o symbolu literowym przeznaczenia UC, PU, 8,0 m w terenie oznaczonym jako EE, przy czym dla

urządzeń infrastruktury technicznej w terenach planu dopuszcza się szerokość frontu działki minimum 3,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego określa się na 90° z tolerancją do $\pm 40\%$.

§ 13.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów, działek budowlanych przez drogi /ulice/ publiczne, określone niniejszym planem lub występujące w sąsiedztwie obszaru planu oraz dostęp do dróg /ulic/ publicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym ustala się że działki budowlane przylegające i do drogi o symbolu literowym przeznaczenia KDGP i do drogi /ulicy/ niższej klasy, powinny posiadać zjazd z drogi /ulicy/ niższej klasy, chyba że już posiadają zjazd z drogi /ulicy/ o symbolu literowym przeznaczenia KDGP;
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów:
 - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte $50,0 \text{ m}^2$ powierzchni sprzedaży minimum 1,5 miejsca, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 4 miejsce konsumpcyjne, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte $400,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla obiektów produkcyjnych, magazynów i składów minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy i minimum 1 miejsce dla samochodów ciężarowych, dla budynków o funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na 2 mieszkania, w tym w garażach,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc parkingowych powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej, w tym w garażach z możliwością bilansowania tych miejsc w terenach sąsiednich objętych granicami planu (bilansowanie miejsc w terenach sąsiednich nie dotyczy terenu o symbolu UC), przy czym na wyznaczoną dla danej funkcji ilość miejsc parkingowych dla samochodów powyżej 8 miejsc, należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (teren oznaczony jako UC) na każde 50 miejsc parkingowych należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez istniejące drogi /ulice/ publiczne częściowo objęte granicami planu i istniejące drogi /ulice/ publiczne nie objęte granicami planu ale do niego przylegające, a także sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta;
- 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), ścieżek pieszo-rowerowych, przystanków komunikacji zbiorowej, zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
 - a) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym nadziemnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia i stacji transformatorowej ze średniego na niskie napięcie), wymaga zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, zachowania odległości i warunków bezpieczeństwa, w tym związanych z zakazem realizacji pomieszczeń na pobyt ludzi od linii elektroenergetycznej średniego napięcia i stacji transformatorowej ustalonych przepisami odrębnymi, niezależnie od pozostałych ustaleń planu,
 - b) ustala się zachowanie istniejących lokalizacji infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy, remontu, skablowania, rozbudowy, przełożenia, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
 - a) 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 systemu miejskiego, na potrzeby przemysłu i usług dopuszcza się inne źródła zaopatrzenia w wodę,
 - b) ustala się obowiązek zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z sieci wodociągowej spełniającej wymagania przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) 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, dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków i zakładowe oczyszczalnie ścieków, spełniające wymogi przepisów odrębnych,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50 mm, opartej o miejski system kanalizacji deszczowej, przy czym wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczone w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się wewnętrzne systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych oparte o doły chłonne czy zbiorniki retencyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem lit. c, d,
 - c) dopuszcza się na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych oraz projektowanych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych, na działkach budowlanych, wydzielanych w miarę potrzeb, o powierzchni minimum 6,0 m², z lokalizacją przy zapewnieniu dostępu do drogi /ulicy/ publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się odnawialne źródła energii o których mowa w § 6 pkt 7;
- 9) telekomunikacja - ustala się obsługę w oparciu o sieć istniejącą oraz 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, lub z innych źródeł;

- 11) zaopatrzenie w energię ciepłą - ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w ciepło z sieci ciepłowniczej miejskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami lub przy zachowaniu przepisów obowiązujących w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła oraz dopuszcza się odnawialne źródła energii, o których mowa w § 6 pkt 7;
- 12) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów, wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, nie określa się terminu, do którego istniejące 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 symbolu literowym przeznaczenia: U, Um, UC, PU w wysokości - 30% dla pozostałych terenów w wysokości - 0 %.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Żyrardowa.

WICEPRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Żyrardowa

Elżbieta Wrońska

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXIX/249/20
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 29 września 2020 r.

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprówicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 06.12.2016r. do 28.12.2016r., jak również w terminie składania uwag tj. do 13.01.2017r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono uwagi firmy Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k., której wniosek wpłynął do tut. urzędu w dniu 16.01.2017r. (data stempla pocztowego 12.01.2017r.).

I. Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

Uwaga firmy Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. dotyczyła objęcia nieruchomości złożonej z działek ewidencyjnych o nr: 6606/13, 6606/9, 6606/12 przeznaczeniem określonym symbolem UC.

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** w/w uwagi w projekcie planu, ponieważ działki, o których wyżej mowa, posiadają dostęp od strony ul. Mazowieckiej i Jaktorowskiej. Zgodnie z polityką wyrażoną w studium, obiekty handlowe –

b) uwaga dotyczyła objęcia nieruchomości złożonej z działek ewidencyjnych o nr: 6606/13, 6606/9, 6606/12 przeznaczeniem określonym symbolem UC.

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Stosownie do ustaleń studium, obiekty handlowe – wielkopowierzchniowe dopuszczone są na terenie położonym przy ul. Mickiewicza.

Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza sprzyja realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu oznaczonym symbolem UC.

2) Uwagi P. Krzysztofa Sowy, które dotyczą działki ewidencyjnej o nr 6608/6 położonej w obszarze oznaczonym symbolem 5 PU projektu miejscowego planu:

a) uwaga dotyczyła wprowadzenia zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 10) lit. b) poprzez usunięcie treści zapisu tiret piąte tj. cyt: „dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 800,0 m² i o jednolitej ciągłej powierzchni sprzedaży do 400,0 m² na działce budowlanej o powierzchni minimum 5 000,0 m²” (dotyczy 5 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** w/w uwagi w części dotyczącej warunku posiadania działki budowlanej, na której można sytuować usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 800 m², dla której przyjęto powierzchnię do 2 000 m², zamiast minimum 5 000 m².

Celem polityki przestrzennej, zawartej w ustaleniach planu jest, aby na istniejących, małych działkach o powierzchni do 2 000 m², które występują na przedmiotowym obszarze, nie powstawały obiekty o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 800 m².

b) uwaga dotyczyła objęcia działki ewidencyjnej o nr 6608/6 określonym w ustaleniach § 9 ust. 2 pkt 8) projektu planu przeznaczeniem terenu oznaczonym jako 1 PU.

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Zmiana projektu planu w tym zakresie jest nieuzasadniona. Ustalenia planu dla terenu 1 PU, na którym wnoszący uwagę chce, aby znalazła się jego nieruchomość, stanowią o wymogu posiadania działki budowlanej przeznaczonej pod budowę obiektów handlowych o łącznej

Stosownie do ustaleń studium, obiekty handlowe – wielkopowierzchniowe dopuszczone są na terenie położonym przy ul. Mickiewicza.

Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza sprzyja realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu oznaczonym symbolem UC.

f) uwaga dotyczyła zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 7) lit. a) o treści: „tereny usług i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²” i zastąpienie go zapisem o treści: „tereny usług, składów i magazynów oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²” (dotyczy UC).

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Ustalenia planu dla terenu oznaczonego symbolem UC, na którym przewiduje się centrum handlowo-usługowe z dopuszczeniem budowy magazynów, nie wyklucza, lecz sprzyja realizacji obiektów, o które wnosi składający uwagę, którą należało uznać za bezzasadną.

W okresie ponownego (czwartego) wyłożenia w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, wraz z prognozą oddziaływania planu na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 28.03.2018r. do 19.04.2018r., jak również w terminie składania uwag tj. do 09.05.2018r.. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono uwagi:

- 1) firmy Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k., której wniosek wpłynął do tut. urzędu w dniu 15.05.2018r. (data stempla pocztowego 09.05.2018r.),
- 2) P. Krzysztofa Sowy

III. Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

- 1) Uwagi firmy Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k., które dotyczą działek ewidencyjnych o nr: 6606/9, 6606/12, 6606/13, położonych w obszarach oznaczonych symbolami 1 PU i 5 PU projektu miejscowego planu:

handlu również o sprzedaż produktów w przypadku prowadzenia działalności produkcyjnej.

- b) uwaga dotyczyła wprowadzenia zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 12) lit. b) poprzez usunięcie treści zapisu tiret piątego tj. cyt: „dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 800,0 m² na działce budowlanej o powierzchni do 2 000,0 m²” (dotyczy 5 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** w/w uwagi dotyczącej warunku posiadania działki budowlanej, na której można sytuować usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 800 m², dla której przyjęto powierzchnię do 2 000 m².

Celem polityki przestrzennej, zawartej w ustaleniach planu jest, aby na istniejących, małych działkach o powierzchni do 2 000 m², które występują na przedmiotowym obszarze, nie powstawały obiekty o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 800 m².

- c) uwaga dotyczyła wprowadzenia zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 12) lit. b) poprzez usunięcie treści zapisu tiret szóstego tj. cyt: „dopuszcza się, niezależnie od tiret czwarte i piąte, usługi handlu związane wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych” (dotyczy 5 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** w/w uwagi w projekcie miejscowego planu, uznając uwagę za bezzasadną.

Odwołanie się do treści tiret szóste, wskazuje, że w ustaleniach § 9 ust. 2 pkt 12) lit. b), nie zawężono lecz rozszerzono wachlarz możliwości realizacji usług handlu również o sprzedaż produktów w przypadku prowadzenia działalności produkcyjnej.

- d) uwaga dotyczyła objęcia działki ewidencyjnej o nr 6608/6 określonym w ustaleniach § 9 ust. 2 pkt 8) projektu planu przeznaczeniem terenu oznaczonym jako 1 PU.

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Zmiana projektu planu w tym zakresie jest nieuzasadniona. Ustalenia planu dla terenu 1 PU, na którym wnoszący uwagę chce, aby znalazła się jego nieruchomości, stanowią o wymogu posiadania działki budowlanej przeznaczonej pod budowę obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży do 2 000 m², o znacznie większej powierzchni niż powierzchnia działki Wnioskodawcy.

nie zawężono lecz rozszerzono wachlarz możliwości realizacji usług handlu również o sprzedaż produktów w przypadku prowadzenia działalności produkcyjnej.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej wraz z prognozą oddziaływania planu na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 08.07.2020r. do 28.07.2020r., jak również w terminie składania uwag tj. do 11.08.2020r., do ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono uwagi firmy Galmani Sp. z o.o. reprezentowanej przez Sławomira Kurana oraz uwagi P. Kingi Kuran. Uwagi firmy Galmani Sp. z o.o. odzwierciedlają treść uwag P. Kingi Kuran.

IV. Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

- a) uwaga firmy Galmani Sp. z o.o. oraz uwaga P. Kingi Kuran dotyczy zmiany treści zapisu § 13 pkt 2) lit. a), polegającej na zmniejszeniu wskaźnika w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów dla funkcji handlowej z minimum 3 miejsc na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, na minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży.

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Jednakże ustalił wskaźnik w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów dla funkcji handlowej, wynoszącym minimum 1,5 miejsca na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni sprzedaży

WICEPRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Żyrardowa

Elżbieta Wrońska

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXIX/249/20
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 29 września 2020 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy–Miasto Żyrardów oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 13 w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, 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 ponoszonych przy realizacji zadań w zakresie obejmującym modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, dróg, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

WICEPRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Żyrardowa

Elżbieta Wrońska