

PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA
96-300 ŻYRARDÓW, PLAC JANA PAWŁA II nr 1

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDOWA**

**zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa
z dnia 24 kwietnia 2006r.**

**(dotyczy: obszaru ograniczonego ulicami: 11 Listopada, F.
Chopina, Legionów Polskich, Mostową)**

ZA ORGAN SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ PLANU

ŻYRARDÓW, styczeń 2011r.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia2011r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) oraz Uchwały Nr XXIII/184/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 maja 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony ulicami: 11 listopada, F.Chopina, Legionów Polskich, Mostową, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010r., Rada Miasta Żyrardowa, uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony ulicami: 11 listopada, F. Chopina, Legionów Polskich, Mostową, którego granice określa rysunek zmiany planu w skali 1:1000.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia 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 zmiany planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu w obrębie, którego obowiązują ustalenia;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które pokrywają się z granicami obszaru zmiany planu;
- 3) przeznaczenie terenu - określone symbolem;
- 4) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych w metrach na rysunku zmiany planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad;
- 2) przeznaczeniu terenu - rozumie się określone dla terenu zagospodarowanie i rodzaj zabudowy;
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - rozumie się linię regulującą zabudowę terenu, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części z możliwością jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi /ulicy/, zgodnie ze szczegółowymi zasadami i warunkami zagospodarowania terenu;
- 4) terenie – należy rozumieć obszar planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, będącymi jednocześnie granicami obszaru objętego zmianą planu, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, oznaczony symbolem przeznaczenia;

- 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej jako stałe trawniki, zakrzewienia i zadrzewienia, kwietniki lub w sposób umożliwiający stałą roślinność, a także 40% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią nie mniejszą niż 8 m² oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej lub danego terenu;
- 6) ustaleniu – rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 7) dopuszczeniu - rozumie się możliwość rozwiązań lub realizacji określonej dopuszczonej formy zagospodarowania.

§ 5. 1. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, ustala się teren o przeznaczeniu – tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MU.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązuje:

- 1) szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) realizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych z wyłączeniem usług z zakresu warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowych, stolarni itp., z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania budynków gospodarczych, garaży w tym podziemnych, dojazdami, dojazdami, infrastrukturą techniczną oraz zielenią,
 - b) wysokość budynków:
 - o funkcji mieszkalnej i mieszkalno-usługowej w pierzei ul.: Legionów Polskich, Mostowej, Chopina i 11 listopada, w najwyższym punkcie przekrycia do 18,0 m n.p.t., przy warunku minimalnej wysokości dwu kondygnacji nadziemnych;
 - o funkcji usługowej w najwyższym punkcie przekrycia do 14,0 m n.p.t., przy warunku minimalnej wysokości dwu kondygnacji nadziemnych i minimum 10,0 m n.p.t.,
 - gospodarczych, garaży maksimum 6,5 m n.p.t. w najwyższym punkcie przekrycia,
 - c) maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków - 1,5 m,
 - d) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wielospadowe w tym dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°, dachy budynków gospodarczych i garaży wielospadowe w tym dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 25°,
 - e) usytuowanie budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych względem ulic według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - f) nie dopuszcza się lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierzejach ulic, ich lokalizacja we wnętrzach działek,
 - g) dopuszcza się w budynkach parkingi podziemne,
 - h) w pierzei ulicy Legionów Polskich w sytuacji podziału istniejącej działki na kilka działek budowlanych obowiązuje zabudowa szeregowa z zachowaniem bramowego przejazdu na zaplecze działek lub dostępność na zaplecze działek z innych ulic przylegających do terenu, natomiast w sytuacji pozostawienia działki w istniejących na dzień uchwalenia planu parametrach (bez podziałów na kilka działek budowlanych) szerokość elewacji frontowej budynków minimum 30,0 m z dopuszczeniem tylko jednego zjazdu i jednego wjazdu na zaplecze działki,
 - i) w pierzejach pozostałych ulic zabudowa bliźniacza lub zabudowa szeregowa przy zapewnieniu dostępności na zaplecze działki oraz możliwość realizacji zabudowy wolnostojącej,
 - j) powierzchnia zabudowy i utwardzenia do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - k) istniejące budynki mogą być rozbudowane, nadbudowane, przebudowane, remontowane zgodnie z przeznaczeniem i pozostałymi warunkami niniejszej uchwały,
 - l) ustala się zakaz lokalizowania budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - ł) nie dopuszcza się realizacji wjazdów garażowych w elewacji frontowej budynków

- mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych od strony ulicy Legionów Polskich,
- m) w pierzei ulic: Legionów Polskich i 11 listopada dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,1 m takich elementów budynków jak: schody, balkony, okapy dachu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązuje zachowanie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) ustala się, że wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności usługowej winno się zamykać w granicach działki budowlanej, terenu lub lokalu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - d) ogrodzenia o wysokości do 1,8 m n.p.t. o powierzchni wypełnienia przęsła do 70%;
- 3) teren nie zalicza się do obszaru przestrzeni publicznej;
- 4) w obszarze planu nie występują warunki do tworzenia się zagrożeń związanych z niebezpieczeństwem powodzi i osuwaniem się mas ziemnych i nie występują wymienione zagrożenia;
- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 200,0 m² dla zabudowy szeregowej,
 - 300,0 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 500,0 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) obowiązuje zachowanie wartości użytkowych powstałych po podziale części zgodnych z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą,
 - c) szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - minimum 8,0 m dla zabudowy szeregowej,
 - minimum 16,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - minimum 10,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane jak i części powstałe po podziale powinny mieć zapewniony dostęp z dróg (ulic) publicznych przylegających do obszaru planu;
 - e) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmniejszenie wymienionych w literze a i c wielkości i szerokości wydzielanych działek o max. 5%,
 - f) dopuszcza się podział związany z regulacją istniejących granic własności niezależnie od pozostałych ustaleń planu, pod warunkiem, że w wyniku tego podziału nie zostaje wydzielona nowa działka budowlana.
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu – z ulic otaczających nie objętych planem oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) zapotrzebowanie na miejsca postojowe – obowiązuje zapewnienie min. 0,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy wielorodzinnej, min. 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni sprzedaży oraz min. 1 miejsce postojowe na każde 200,0 m² powierzchni usługowej, a potrzeby parkingowe winny być zapewnione w ramach własnej działki budowlanej,
 - c) ustala się obowiązek wyposażenia terenu w podstawowe media infrastruktury technicznej tj. zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych - w oparciu o miejską sieć wodociągową, miejską sieć kanalizacji sanitarnej oraz w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
 - d) zaopatrzenie w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencją do stosowania proekologicznych czynników

- grzewczych,
- e) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych terenów związanych z prowadzoną działalnością usługową, w wyniku której może następować zanieczyszczenie powierzchni utwardzonych w tym produktami ropopochodnymi, przed zrzutem do odbiornika (miejskiej sieci kanalizacji deszczowej) wymagają oczyszczenia w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych na terenie działki, do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego siecią lub z innych źródeł,
 - g) odprowadzenie wód opadowych z terenów czystych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich,
 - h) ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne i wywóz na wysypisko na podstawie stosownej umowy,
 - i) w zakresie telekomunikacji ustala się zachowanie istniejącej i budowę nowej infrastruktury telekomunikacyjnej przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 7) nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;
 - 8) określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości – 30%;
 - 9) w obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

§ 6. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony ulicami: 11 listopada, F.Chopina, Legionów Polskich, Mostową, w zakresie obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 7. 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.