

UCHWAŁA NR XVII/146 /11  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA  
z dnia 29 grudnia 2011 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Żyrardowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717 z późn. zm.), 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), w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/313/09 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2009r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar po zachodniej stronie ul. 1 Maja na odcinku od ul. Czystej do granic miasta, 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 2010r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar po zachodniej stronie ul. 1 Maja na odcinku od ul. Czystej do granic miasta, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar po zachodniej stronie ul. 1 Maja na odcinku od ul. Czystej do granic miasta, 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 planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem, w obrębie którego obowiązują ustalenia;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – określone numerem cyfrowym i symbolem przeznaczenia lub tylko symbolem przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku 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 zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w tekście i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym o poniższej interpretacji:
  - a) symbol MNu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – należy

rozumieć utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej w tym z zakresu obiektów użyteczności publicznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania dojazdami, dojazdami, drogami wewnętrznymi, zielenią i infrastrukturą techniczną, garażami, budynkami gospodarczymi oraz dopuszcza się realizację nieuciążliwych obiektów produkcyjnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

- b) symbol KDD – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, modernizacji, przebudowy, budowę nowych służących obsłudze terenów objętych planem oraz przylegających nie objętych planem, z możliwością realizacji w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
  - c) symbol KDG – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy główna, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, modernizacji, budowę nowych służących obsłudze terenów objętych planem oraz terenów przylegających nie objętych planem, z możliwością realizacji w pasie drogowym infrastruktury technicznej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane budynki lub ich części bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi /ulicy/, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu, zadaszenia nad wejściem, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy jednak nie więcej niż 1,3 m;
  - 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej jako stałe trawniki, zakrzewienia i zadrzewienia, kwietniki lub w sposób umożliwiający stałą wegetację, a także 40% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią nie mniejszą niż 5 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej lub danego terenu;
  - 5) dachach wielospadowych - należy rozumieć także dachy dwuspadowe;
  - 6) ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
  - 7) szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego – należy rozumieć istniejącą szerokość pasa drogowego (ulicy) zgodną z ewidencją gruntów i treścią mapy rysunku planu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
  - 8) utrzymaniu istniejących obiektów budowlanych - należy rozumieć także możliwość ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy przy zachowaniu ustaleń planu jak również dopuszcza się ich rozbiórkę w sytuacji zapotrzebowania;
  - 9) nieuciążliwych obiektach produkcyjnych – rozumie się obiekty, w których prowadzona działalność produkcyjna nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 10) ustalenie wysokości obiektów w odniesieniu do poziomu terenu, dotyczy istniejącego poziomu terenu na dzień przyjęcia niniejszego planu, określonego treścią mapy na której sporządzony jest rysunek planu;
  - 11) emisji – należy przez to rozumieć interpretację w przepisach ochrony środowiska.

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

- 1) symbol MNu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) symbol KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa;
- 3) symbol KDG - tereny dróg /ulic/ publicznych klasy główna;

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

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

- 1) ustala się, iż ponadnormatywne oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej czy produkcyjnej, winno zamykać się w granicach terenu /działki budowlanej/, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla rodzajów terenów określonych w terenach /działkach budowlanych/ sąsiednich chronionych akustycznie;
- 2) ustala się, iż wszelka ponadnormatywna emisja wynikająca z prowadzonej działalności usługowej czy produkcyjnej winna się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolem przeznaczenia MNu, zalicza się do „tereny mieszkaniowo - usługowe”, zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska;
- 5) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych zgodnie z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu;
- 6) zakaz realizacji obiektów usługowych mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7. Zasady ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60-60/83), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej realizacja inwestycji wymagająca prac ziemnych wymaga postępowania w tym sprawowania nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) usytuowanie nowych budynków z wyłączeniem budynkowych stacji transformatorowych, względem dróg /ulic/ publicznych obowiązuje wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze zwymiarowaniem podanym na rysunku planu;
- 2) ogrodzenia od dróg publicznych /ulic/ o wysokości do 1,8 m n.p.t., z wykluczeniem ogrodzeń o powierzchni wypełnienia przęsła powyżej 80%;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) dachy nowych budynków:
  - a) związanych z działalnością usługową, produkcyjną, gospodarczych i garaży jednospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
  - b) mieszkalnych jednorodzinnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45°;
- 5) dachy na budynkach istniejących w sytuacji zmiany konstrukcji dachu dostosowane do wymogów ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) dachy na części rozbudowanej budynków istniejących dostosowane do nachylenia połaci dachowych na części istniejącej budynku z tolerancją do  $\pm 10\%$ ;
- 7) ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m<sup>2</sup>;
- 8) realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oraz w odległości 17,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wymaga

zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą;

- 9) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą;
- 10) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków z wyłączeniem nieuciążliwych obiektów produkcyjnych i usługowych, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 11) istniejące budynki usytuowane w odległości do 3,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną mogą być rozbudowane w istniejących odległościach od granicy z sąsiednią działką budowlaną z możliwością rozbudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, a także nadbudowane, przebudowane, remontowane przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej uchwały.

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

- 1) teren oznaczony symbolem 1 KDD, 2KDD:
  - a) przeznaczenie – teren dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - drogi gminne,
    - szerokość w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 2 KDD wg. stanu istniejącego, drogi o symbolu 1 KDD zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren oznaczony symbolem KDG:
  - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy główna,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - droga gminna,
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - jezdnie o szerokości minimum 6,0 m;
- 3) tereny oznaczone symbolem 1MNu, 2 MNu:
  - a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - budynki mieszkalne o wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia do 11,0 m
    - budynki gospodarcze i garaże o wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia do 6,0 m,
    - budynki usługowe i nieuciążliwe obiekty produkcyjne parterowe o wysokości do 8,0 m w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
    - usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki usługowe na działkach mieszkaniowo-usługowych lub na działkach tylko o funkcji usługowej,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowo-usługowych,
    - nieuciążliwe obiekty produkcyjne mogą być realizowane jako odrębne budynki w ramach działki zabudowy mieszkaniowej lub działki usługowej oraz dopuszcza się nieuciążliwą działalność produkcyjną w ramach budynku mieszkalnego lub usługowego pod warunkiem, że powierzchnia produkcyjna nie będzie przekraczała 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub usługowego,
    - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej nowo zabudowującej się, natomiast dla działki budowlanej z istniejącą zabudową na dzień uchwalenia planu do 75%,
    - powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej dla

działki nowo zabudowującej się, natomiast dla działki budowlanej z istniejącą zabudową na dzień uchwalenia planu, minimum 15%.

§ 9. W obszarze objętym planem ze względu na uwarunkowania nie ustala się terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podział nieruchomości powinien zapewniać zachowanie wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą;
- 2) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 500,0 m<sup>2</sup>; dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej minimum 600,0 m<sup>2</sup> i dla zabudowy usługowej minimum 250,0 m<sup>2</sup>, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej minimum 17,0 m, a kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do ± 20%;
- 4) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dostęp z określonych planem dróg /ulic/ publicznych lub dróg /ulic/ przylegających do obszaru planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów poprzez drogi /ulice/ publiczne określone niniejszym planem lub przylegających do obszaru planu oraz dostęp do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się dla funkcji gastronomicznej minimum jedno stanowisko parkingowe na cztery miejsca konsumpcyjne, minimum jedno stanowisko parkingowe dla funkcji handlowej na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz dla pozostałych usług na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej minimum 1 stanowisko parkingowe dla samochodów oraz jedno stanowisko parkingowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy;
- 3) powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi (ulice) publiczne objęte planem i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta;
- 4) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
  - a) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod drogi /ulice/ zgodnie z przepisami odrębnymi i z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg /ulic/ przy zapewnieniu możliwości zagospodarowania terenów, w których będzie realizowana infrastruktura techniczna zgodnie z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami określonymi w niniejszej uchwale,
  - c) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci mediów infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością przebudowy, modernizacji, przełożenia, remontu, ewentualnej likwidacji;
- 5) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci zasilanej z systemu miejskiego oraz dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z

- własnych ujęć;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
- a) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem nieczystości na punkt zlewny oczyszczalni ścieków,
  - c) ścieki technologiczne nie spełniające warunków umożliwiających odprowadzenie do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej lub szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
  - d) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych,
  - e) odprowadzenie wód deszczowych, które zgodnie z przepisami nie wymagają oczyszczenia, wprost do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn wolnostojących lub wbudowanych, przy zapewnieniu dostępności do ulicy publicznej;
- 8) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną oraz możliwość realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej we wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego lub z innych źródeł;
- 10) zaopatrzenie w energię cieplną – ustala się zaopatrzenia w ciepło z sieci miejskiej lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych; gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna oraz odnawialne źródła energii, itp./;
- 11) usuwanie odpadów:
- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów,
  - b) ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,

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

2. Nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu MNu w wysokości – 30%, dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

§ 15. Traci moc Uchwała Nr VI/35/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 10 marca 1999 roku w sprawie zmiany ustaleń planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA  
  
Bogdan Zieliński