

UCHWAŁA NR XXVIII/207 /12  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA  
z dnia 25 października 2012 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2012 r. poz. 647), 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/305/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 22 września 2005r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: zachodnią granicą ul. Kosynierów, północną granicą terenów PKP, zachodnimi granicami działek o nr ewid. 5468, 5398, 5397, 5344, 5342, 5339, 5319, 5313, 5197, 5196, południowymi granicami działek o nr ewid. 5183, 5182, zachodnimi granicami działek o nr ewid. 5182, 5175, południową granicą działki o nr ewid. 5171, granicą prowadzoną przez działkę o nr ewid. 5174, południowymi granicami działek o nr ewid. 4372, 4371/2, 4371/1, 4370, 4369, zachodnią granicą ulicy M. Konopnickiej, południową granicą ulicy Mireckiego, zachodnią i północno-zachodnią granicą działki o nr ewid. 5169, zachodnią granicą działki o nr ewid. 4282/136, północną granicą działki o nr ewid. 4282/124, granicą poprowadzoną przez działkę o nr ewid. 5081, północnymi granicami działek o nr ewid. 5089, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095/2, 5096, 5097, granicą poprowadzoną przez działki o nr ewid. 5217, 5218, południowymi granicami działek o nr ewid. 5219, 5220, północnymi granicami działek o nr ewid. 5260, 5266, 5272, 5273, 5278, 5280, granicą poprowadzoną po terenie działek o nr ewid. 5259/3, 5064, 5168 z wyłączeniem działek o nr ewid. 5287, 5286, 5291, 5290, 5289/2, 5289/1, 5288/1, 5288/2, 5292, 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. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony: zachodnią granicą ul. Kosynierów, północną granicą terenów PKP, zachodnimi granicami działek o nr ewid. 5468, 5398, 5397, 5344, 5342, 5339, 5319, 5313, 5197, 5196, południowymi granicami działek o nr ewid. 5183, 5182, zachodnimi granicami działek o nr ewid. 5182, 5175, południową granicą działki o nr ewid. 5171, granicą prowadzoną przez działkę o nr ewid. 5174, południowymi granicami działek o nr ewid. 4372, 4371/2, 4371/1, 4370, 4369, zachodnią granicą ulicy M. Konopnickiej, południową granicą ulicy Mireckiego, zachodnią i północno-zachodnią granicą działki o nr ewid. 5169, zachodnią granicą działki o nr ewid. 4282/136, północną granicą działki o nr ewid. 4282/124, granicą poprowadzoną przez działkę o nr ewid. 5081, północnymi granicami działek o nr ewid. 5089, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095/2, 5096, 5097, granicą poprowadzoną przez działki o nr ewid. 5217, 5218, południowymi granicami działek o nr ewid. 5219, 5220, północnymi granicami działek o nr ewid. 5260, 5266, 5272, 5273, 5278, 5280, granicą poprowadzoną po terenie działek o nr ewid. 5259/3, 5064, 5168 z wyłączeniem działek o nr ewid. 5287, 5286, 5291, 5290, 5289/2, 5289/1, 5288/1, 5288/2, 5292, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru wymienionego w § 1 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:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny oznaczone numerem i symbolem dotyczącym ich przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 6) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu;

§ 4. Ileż 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 oznaczony na rysunku planu symbolem dotyczącym przeznaczenia i opisany w tekście o poniższej interpretacji:
  - a) symbol ZC – cmentarze, należy przez to rozumieć zachowanie istniejącego cmentarza,
  - b) symbol MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – należy rozumieć utrzymanie istniejących oraz budowę nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz możliwość realizacji usług z zakresu użyteczności publicznej, usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.) z niezbędnymi urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami, dojściami zielenią, infrastrukturą techniczną, przy spełnieniu pozostałych warunków planu, natomiast w ramach usług wyklucza się realizację stacji paliw, baz transportowych i warsztatów samochodowych,
  - c) symbol MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy rozumieć utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwą realizacją w budynku mieszkalnym usług z wyłączeniem warsztatów samochodowych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania dojazdami, dojściami, zielenią, garażami, budynkami gospodarczymi oraz infrastrukturą techniczną, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,
  - d) symbol KDZWz – tereny dróg (ulic) publicznych klasy zbiorcza, wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni - należy przez to rozumieć utrzymanie z konserwacją istniejącego sposobu użytkowania w zakresie wód płynących i zieleni, budowę dróg publicznych z drogowymi obiektami inżynierskimi komunikacji oraz realizację infrastruktury technicznej,
  - e) symbol KDD – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, budowę nowych służących obsłudze terenów objętych planem i terenów przylegających nie objętych planem oraz realizację infrastruktury technicznej,
  - f) symbol KDL – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy lokalna, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, służących obsłudze terenów objętych planem i terenów przylegających nie objętych planem oraz realizację infrastruktury technicznej,
  - g) symbol KDZ – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy zbiorcza, należy rozumieć

- utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, budowę nowych służących obsłudze terenów objętych planem i terenów przylegających nie objętych planem oraz realizację infrastruktury technicznej,
- h) symbol WSz – tereny wód powierzchniowych śródlądowych z zielenią, należy przez to rozumieć istniejące wody płynące z terenami przyległymi o charakterze zieleni nadrzecznej, parkowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
  - i) symbol E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, należy rozumieć zachowanie z możliwością przebudowy, remontu istniejących obiektów budowlanych, budowę nowych służących przesyłowi energii elektrycznej,
  - j) symbol ZL – lasy, należy rozumieć zachowanie, konserwację i pielęgnację istniejącego drzewostanu z możliwością zagospodarowania terenu w formie parku leśnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
  - k) symbol ZP – tereny zieleni urządzonej, należy rozumieć teren zieleni niskiej i wysokiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 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 wejściami, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy jednak nie więcej niż 0,8 m;
  - 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny o znaczeniu określonym w przepisach odrębnych;
  - 5) dachach wielospadowych należy rozumieć także dachy dwuspadowe;
  - 6) ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
  - 7) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – należy rozumieć istniejącą szerokość pasa drogowego (ulicy) zgodną z ewidencją gruntów i treścią mapy (na której sporządzony jest rysunek planu) na dzień uchwalenia niniejszego planu;
  - 8) ustalenie wysokości obiektów w odniesieniu do poziomu terenu, dotyczy poziomu terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu, określonego treścią mapy na której sporządzony jest rysunek planu,
  - 9) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych, funkcji i form zagospodarowania w ramach przeznaczenia czy określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu będących poza zakresem przeznaczenia;
  - 10) emisji – należy rozumieć znaczenie według przepisów ochrony środowiska;
  - 11) intensywność zabudowy – należy rozumieć jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) symbol ZC - cmentarze;
- 2) symbol MNu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) symbol MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) symbol E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 5) symbol WSz - tereny wód powierzchniowych śródlądowych z zielenią;
- 6) symbol KDZWz - tereny dróg (ulic) publicznych klasy zbiorcza, wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni,
- 7) symbol KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa;
- 8) symbol KDL - tereny dróg /ulic/ publicznych klasy lokalna;
- 9) symbol KDZ - tereny dróg /ulic/ publicznych klasy zbiorcza;
- 10) symbol ZL - lasy;
- 11) symbol ZP - tereny zieleni urządzonej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie terenów, 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, winno zamykać się w granicach terenu /działki budowlanej/, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla rodzajów terenów chronionych akustycznie określonych w sąsiedztwie;
- 2) ustala się, iż wszelka ponadnormatywna emisja wynikająca z prowadzonej działalności w obiektach usługowych winna się zamykać w granicach terenu /działki budowlanej/, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) wydzielone w planie tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MNu, MN – należy traktować jako „tereny mieszkaniowo - usługowe”, zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska;
- 5) ustala się zasadę 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) w terenach o symbolach przeznaczenia MNu i MN ustala się zakaz realizacji obiektów usługowych, zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalenie nie dotyczy usług z zakresu łączności publicznej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obszarze planu zlokalizowany jest cmentarz wyznania żydowskiego wpisany do rejestru zabytków pod nr 868 z dnia 18.02.1992 r.;
- 2) wszelkie działania związane z zagospodarowaniem cmentarza powinny być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) usytuowanie budynków, względem dróg /ulic/ publicznych i innych wskazanych na rysunku planu terenów, obowiązuje wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze zwymiarowaniem podanym na rysunku planu, ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych;
- 2) ogrodzenia od dróg publicznych /ulic/ o wysokości do 1,8 m n.p.t., oraz o powierzchni wypełnienia przęsła poniżej 70%.
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu przy warunkach:
  - a) obiekty budowlane nie spełniające wymogów nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą być remontowane, przebudowane, nadbudowane w istniejącym obrysie, natomiast rozbudowa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej uchwały,
  - b) obiekty budowlane usytuowane w odległości do 3,0 m od granicy działki budowlanej mogą być rozbudowane w istniejących odległościach od granicy działki, nadbudowane, przebudowane, remontowane zgodnie z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały,
  - c) użytkowanie obiektów budowlanych jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu i warunkami zagospodarowania określonymi dla danego terenu;
- 4) dachy nowych budynków:
  - a) związanych z działalnością usługową, gospodarczych i garaży jednorodzinne lub wielorodzinne o nachyleniu połaci dachowych do 40°,



- b) mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od  $10^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;
- 5) dachy na budynkach istniejących w sytuacji zmiany konstrukcji dachu mogą zachować dotychczasowe nachylenie połaci dachowej lub mogą być dostosowane do wymogów ustaleń niniejszej uchwały dotyczących dachów nowych budynków;
  - 6) dachy na części rozbudowanej budynków istniejących dostosowane do nachylenia połaci dachowych na części istniejącej budynku z tolerancją do  $\pm 10^{\circ}$ ;
  - 7) ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej  $100,0 \text{ m}^2$ ;
  - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości  $1,5 \text{ m}$  od tej granicy, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
  - 9) realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż  $7,5 \text{ m}$  od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia  $15 \text{ kV}$  wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą, ustalenie nie obowiązuje w sytuacji skablowania sieci elektroenergetycznej;
  - 10) 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;
  - 11) ustala się, że istniejące budynki mogą podlegać remontom, nadbudowie, przebudowie, a rozbudowie tylko o wejścia (ganki), bez wymogu spełnienia wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy działki, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, określonych dla poszczególnych terenów;
  - 12) realizacja zagospodarowania w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 KDZ
  - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy zbiorcza,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - droga (ulica) powiatowa,
    - teren projektowanego ronda komunikacyjnego,
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren oznaczony symbolem 2 KDZ:
  - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy zbiorcza,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - projektowana droga (ulica) gminna, stanowiąca fragment mini obwodnicy miasta,
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszcza się przeprowadzenie drogi w tunelu jako kontynuację ewentualnego przejścia drogą pod torami kolejowymi;
- 3) teren oznaczony symbolem 3 KDZWz:
  - a) przeznaczenie – tereny dróg (ulic) publicznych klasy zbiorcza, wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - projektowany odcinek drogi (ulicy) gminnej klasy zbiorcza wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi,
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszcza się przeprowadzenie drogi w tunelu jako kontynuację ewentualnego przejścia drogą pod torami kolejowymi,
    - budowa drogi wymaga zapewnienia przepływu wód rzeki Wierzbianki oraz

- zabezpieczenia przed spływami zanieczyszczeń z drogi do wód rzeki,
  - dopuszcza się przebudowę, przełożenie koryta rzeki Wierzbianki w zależności od rozwiązań technicznych projektowanej drogi,
  - teren, który nie zostanie zajęty pod komunikację do zagospodarowania w formie zieleni;
- 4) teren oznaczony symbolem 4 KDL:
- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej klasy lokalna,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - droga (ulica) gminna,
    - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren oznaczony symbolem 5 KDD:
- a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - droga (ulica) gminna,
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) tereny oznaczone symbolami 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD:
- a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - drogi (ulice) gminne,
    - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren oznaczony symbolem 13 KDD:
- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej klasy dojazdowa,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - droga (ulica) gminna,
    - szerokość na odcinku w istniejących liniach rozgraniczających, a na odcinku w projektowanych liniach rozgraniczających wraz z placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) tereny oznaczone symbolami 14 KDD, 15 KDD, 16 KDD, 17 KDD, 18 KDD:
- a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych klasy dojazdowa,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - drogi (ulice) gminne,
    - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) tereny oznaczone symbolem 1 ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL:
- a) przeznaczenie – lasy,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - istniejące tereny o charakterze leśnym do zagospodarowania jako lasy z możliwością przekształcenia w park leśny,
    - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontowania, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy istniejących budynków w ramach tej zabudowy o następujących wskaźnikach i parametrach: nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, nadbudowa budynków gospodarczych i garaży do 5,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej, intensywność zabudowy do 0,3,
    - dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjnych, ścieżek;
- 10) teren oznaczony symbolem 5 ZC:
- a) przeznaczenie – cmentarze,

- b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - istniejący nieczynny cmentarz wyznania żydowskiego do zachowania,
    - cmentarz wpisany do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia § 7;
- 11) teren oznaczony symbolem 6 WSz:
- a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych z zielenią,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - rzeka Wierzbianka wraz z zielenią nadrzeczną,
    - zachowanie istniejącej zieleni z możliwością realizacji urządzeń rekreacyjnych,
    - dopuszcza się przełożenie koryta rzeki Wierzbianki w teren o symbolu przeznaczenia KDZWz, w zależności od rozwiązań technicznych budowy drogi w terenie o symbolu przeznaczenia KDZWz,
    - zachowanie istniejącego ukształtowania powierzchni ziemi, z możliwością deniwelacji terenu niezbędnej dla posadowienia urządzeń rekreacyjnych typu ścieżka zdrowia oraz ewentualnego przełożenia koryta rzeki Wierzbianki;
- 12) teren oznaczony symbolem 7 ZP:
- a) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - powierzchnia zieleni powinna zajmować min 60% powierzchni terenu,
    - dopuszcza się realizację ścieżek,
    - w trójkącie terenu o ścięciach boków min. 5,0 m w narożniku u zbiegu dróg o symbolach 6 KDD i 4 KDL nie należy sadzić drzew i krzewów celem zachowania widoczności na skrzyżowaniu wymienionych ulic;
- 13) tereny oznaczone symbolami: 8MN, 9 MN, 10,MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15MN, 16 MN, 17 MN:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe o wysokości do 11,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
    - budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 5,5 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
    - istniejące działki gruntu, które nie posiadają dostępu do dróg (ulic) publicznych, mogą podlegać zabudowie tylko pod warunkiem zapewnienia dostępu do dróg (ulic) publicznych na podstawie obowiązujących przepisów lub w połączeniu z sąsiednią działką gruntu/ działką budowlaną posiadającą dostęp do dróg (ulic) publicznych jako jedna działka budowlana,
    - dopuszcza się realizację usług w gabarytach budynków mieszkalnych pod warunkiem, że nie będą stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, przebudowy, ewentualnie rozbudowy, przy zachowaniu istniejącej wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
    - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej nowo zabudowującej się, natomiast dla działki z istniejącą zabudową na dzień uchwalenia niniejszego planu powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
    - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej nowo zabudowującej się, natomiast dla działki z istniejącą zabudową na dzień uchwalenia niniejszego planu, powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
    - w terenie o symbolu 14 MN dopuszcza się budowę placu zabaw dla dzieci z zielenią towarzyszącą,
    - intensywność zabudowy działki budowlanej nowo zabudowującej się do 0,6, natomiast dla działki z istniejącą zabudową na dzień uchwalenia niniejszego planu intensywność zabudowy do 0,8;

14) tereny oznaczone symbolami: 18 MNu, 19 MNu, 20 MNu, 21 MNu, 22 MNu, 23 MNu, 24 MNu, 25 MNu, 26 MNu, 27 MNu, 28 MNu:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe o wysokości w najwyższym położonym punkcie przekrycia do 11,0 m n.p.t.,
  - budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 5,5 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
  - budynki usługowe parterowe, o wysokości do 8,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
  - usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych pod warunkiem, że nie będą stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub jako odrębne budynki usługowe na działkach zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - dopuszcza się powstanie działek tylko o funkcji usługowej pod warunkiem realizacji na działce usługowej tylko jednego budynku usługowego o powierzchni zabudowy budynku usługowego do 130,0 m<sup>2</sup>, niezależnie od wskaźnika intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy działki budowlanej określonych dla tych terenów,
  - istniejące działki gruntu, które nie posiadają dostępu do dróg (ulic) publicznych, mogą podlegać zabudowie tylko pod warunkiem zapewnienia dostępu do dróg (ulic) publicznych na podstawie obowiązujących przepisów lub w połączeniu z sąsiednią działką gruntu/ działką budowlaną posiadającą dostęp do dróg (ulic) publicznych jako jedna działka budowlana,
  - nowe budynki usługowe nie mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
  - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej nowo zabudowującej się, natomiast dla działki z istniejącą zabudową na dzień uchwalenia niniejszego planu powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej nowo zabudowującej się, natomiast dla działki z istniejącą zabudową na dzień uchwalenia niniejszego planu powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
  - intensywność zabudowy działki budowlanej nowo zabudowującej się do 0,6, natomiast dla działki z istniejącą zabudową na dzień uchwalenia niniejszego planu intensywność zabudowy do 0,8;

15) teren oznaczony jako 29 E:

- a) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - istniejąca stacja transformatorowa słupowa do zachowania z możliwością przebudowy na budynkową,
  - wysokość stacji budynkowej do 5,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia, dach o nachyleniu połaci dachowej do 15°, z dopuszczeniem dachu płaskiego,
  - powierzchnia zabudowy do 97% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 1% powierzchni działki budowlanej,
  - dopuszcza się usytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej,
  - intensywność zabudowy do 0,97.

§ 9. W obszarze objętym niniejszym planem miejscowym 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 winien zapewniać zachowanie wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą;
- 2) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 500,0 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 200,0 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 300,0 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowo-usługowej minimum 600,0 m<sup>2</sup> i usługowej minimum 200,0 m<sup>2</sup>, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 17,0 m łącznie, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 9,0 m łącznie, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej minimum 7,0 m łącznie, zabudowy usługowej minimum 10,0 m łącznie, 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 przylegających do obszaru planu oraz dostęp 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 przylegające do obszaru planu;
- 2) ustala się dla funkcji gastronomicznej minimum jedno miejsce parkingowe na cztery miejsca konsumpcyjne, minimum jedno miejsce parkingowe dla funkcji handlowej na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz dla pozostałych usług na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce parkingowe dla samochodów, a potrzeby w zakresie miejsc parkingowych powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej z możliwością bilansowania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w pasach drogowych dróg (ulic) publicznych;
- 3) powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi (ulice) publiczne i sieci infrastruktury technicznej objęte planem, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta;
- 4) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
  - a) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej: rozbioru, rozbudowy, przebudowy, skablowania, zmiany przebiegu oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 5) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci zasilanej z systemu miejskiego lub lokalne źródła – studnie z wyłączeniem terenu o symbolu 26 MNu, którego zaopatrzenie w wodę powinno odbywać się z sieci wodociągowej;
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych:
  - a) ustala się, że ścieki bytowe będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej, natomiast do czasu realizacji sieci dopuszcza się bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków przy spełnieniu przepisów odrębnych,
  - b) ustala się, że ścieki opadowe i roztopowe będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się na odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych, 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;
- 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 dostępu do drogi (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 ciepłą – 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 i ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 urządzenia i użytkowania terenu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.

2. Nie określa się terminu, do którego istniejące 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 symbolach MNu, MN w wysokości – 30%, dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

§ 15. 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.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA  
*Bogdan Zielinski*