

UCHWAŁA NR III/26/06
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA
z dnia 28 grudnia 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa – obszaru osiedla Teklin III.

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 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXI/247/05r. Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 lutego 2005r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa i Uchwały Nr XXXVI/294/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie zmiany uchwały, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/126/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 grudnia 1999r., Rada Miejska Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa obszaru osiedla TEKLIN III, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek 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 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 terenów - określone symbolem;
- 4) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych 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 linię ciągłą oznaczoną na rysunku planu, stanowiącą nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu terenu - rozumie się określone dla terenu zagospodarowanie i rodzaj zabudowy, oznaczonym symbolami o poniższej interpretacji :
 - a) symbol MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, rozumie się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg. przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną, możliwość realizacji obiektów użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych oraz funkcji usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), a także inne usługi o podobnym charakterze, z wyłączeniem stacji paliw płynnych i gazowych oraz warsztatów samochodowych na więcej niż dwa stanowiska, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami,

miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków Planu,

- b) symbol KDI - tereny dróg /ulic/ publicznych lokalnych, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, budowę nowych, będących w systemie układu komunikacyjnego miasta, służących m.in. obsłudze terenów objętych planem,
 - c) symbol KDd – tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, budowę nowych, będących w systemie układu komunikacyjnego miasta, służących m.in. obsłudze terenów objętych planem,
 - d) symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, budowę nowych, służących obsłudze terenów objętych planem,
 - e) symbol E – elektroenergetyka, należy rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych stacji i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - 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/;
 - 4) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 5) ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
 - 6) dopuszczeniu - rozumie się możliwość rozwiązań lub realizacji określonej dopuszczonej formy zagospodarowania w danym terenie przy spełnieniu pozostałych warunków planu;
 - 7) terenie – należy rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, oznaczony numerem cyfrowym /wg. kolejności/ i symbolem przeznaczenia;
 - 8) dachach wielospadowych należy rozumieć również dachy dwuspadowe;
 - 9) działce budowlanej – należy rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi niniejszego planu i przepisów szczególnych oraz wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaleń niniejszego planu i przepisów szczególnych.

§ 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 z dopuszczeniem usług;
- 2) symbol KDI - tereny dróg /ulic/ publicznych lokalnych;
- 3) symbol KDd - tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych;
- 4) symbol KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 5) symbol E - elektroenergetyka.

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) 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;
- 2) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor

posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;

- 4) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) w obszarze występują rowy melioracyjne oraz drenaż niesystematyczny;
- 6) ustala się obowiązek zachowania istniejących rowów do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej oraz przebudowę przed realizacją zabudowy drenażu na warunkach zarządzającego urządzeniami melioracyjnymi;
- 7) obowiązuje zachowanie pasa terenu o szerokości min. 3,0m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego bez prawa zabudowy oraz sytuowanie ogrodzeń w odległości min. 1,5m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 8) skanalizowanie i przykrycie rowów melioracyjnych na warunkach zarządzającego.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie obszaru objętego granicami planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, będące pod ochroną konserwatorską ani dobra kultury współczesnej.

§ 8. Niniejszym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych i nie ustala się potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie budynków względem ulic obowiązuje wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, ustalenie to nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
- 2) ustala się obowiązek wyposażenia usług w miejsca postojowe dla samochodów w ilości uzależnionej od charakteru usługi, dla funkcji handlowej na 50,0 m² powierzchni sprzedażowej min. 1 stanowisko, dla usług gastronomii na 4 msc. konsumpcyjne, dla pozostałych usług na 100,0 m² pow. użytkowej, min. 1 stanowisko postojowe;
- 3) potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej;
- 4) ustala się w terenach zabudowy mieszkaniowej zakaz stawiania od strony ulic ogrodzeń z pełnych betonowych elementów prefabrykowanych;
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,6 m n.p.t.;
- 6) dopuszcza się rozbudowę pod warunkiem nie przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowę, przebudowę istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 7) ustala się zakaz realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100,0 m²;
- 8) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) na istniejących działkach w sytuacji gdy bok przylegający do ulicy publicznej lub wewnętrznej posiada długość do 17,0m, dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych przy granicy z działką sąsiednią lub dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią, przy spełnieniu wymogów przepisów obowiązujących i ustaleń niniejszej uchwały chyba, że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki jako zespolone, lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią, przy spełnieniu wymogów przepisów obowiązujących;
- 11) w zasięgu oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, tj. 7,5m od osi linii elektroenergetycznej 15kV, i 17,5m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV, obowiązuje zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, realizacja pozostałych obiektów i wszelkich działań inwestycyjnych w uzgodnieniu i na warunkach z zarządzającym liniami elektroenergetycznymi;

- 12) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, usytuowanie budynków w stosunku do tych linii obowiązuje wg. przepisów szczególnych;
- 13) w sytuacji przebudowy – zmiany przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalenia §9 ust.1 pkt. 11 dotyczą nowego przebiegu linii elektroenergetycznych;
- 14) działki gruntu nie spełniające wymogów działki budowlanej winny podlegać połączeniu z działką sąsiednią i ewentualnie podlegać ponownemu podziałowi zgodnie z wymogami niniejszej uchwały i obowiązujących przepisów lub stanowić uzupełnienie sąsiedniej działki budowlanej;
- 15) w istniejących siedliskach zagrodowych, do czasu ich przekształcenia zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się bieżącą konserwację istniejących budynków służących prowadzeniu gospodarstwa.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania:

- 1) tereny o symbolu 1 KDI, 2KDI, 3KDI, 4KDI:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, lokalnych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulice lokalne,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 16,0 m wg. rysunku planu,
 - szerokość jezdni min. 5,0 m,
 - realizacja drogi /ulicy/ o symbolu 3KDI i 2KDI wymaga skanalizowania i zapewnienia przepustowości istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach zarządzającego;
- 2) teren o symbolu 16KDI:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, lokalnych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 16,0 m wg. rysunku planu,
 - szerokość jezdni min. 5,0 m,
 - realizacja ulicy wymaga skanalizowania i zapewnienia przepustowości istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach zarządzającego;
- 3) tereny o symbolu 5 KDd, 6KDd, 7KDd, 8KDd, 9KDd, 10KDd, 12KDd, 13KDd, 15KDd:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, dojazdowych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulice dojazdowe,
 - szerokość w liniach rozgraniczających drogi /ulicy/ o symbolu 8KDd -10,0m, pozostałych dróg /ulic/ - 12,0m, wg. rysunku planu,
 - realizacja zagospodarowania drogi /ulicy/ o symbolu 10KDd i 15KDd wymaga skanalizowania i zapewnienia przepustowości istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach zarządzającego;
- 4) teren o symbolu 14KDd:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, dojazdowych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica dojazdowa z placem do zawracania,
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 20,0m wg. rysunku planu;
- 5) teren o symbolu 11KDd:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, dojazdowych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 16,0m wg. rysunku planu,

- realizacja zagospodarowania wymaga skanalizowania i zapewnienia przepustowości istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach zarządzającego;
- 6) teren o symbolu 17KDW:
- a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga wewnętrzna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 5,0m wg. rysunku planu,
 - realizacja zagospodarowania wymaga skanalizowania i zapewnienia przepustowości istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach zarządzającego,
 - dopuszcza się nawierzchnię jednolitą w płaszczyźnie bez wydzielania jezdni;
- 7) teren o symbolu 18KDI:
- a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, lokalnych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających wg. rysunku planu,
 - szerokość jezdni min. 5,0 m,
 - w zachodniej części terenu realizacja zieleńca /trawa, krzewy niskie/ przy zapewnieniu dojazdu do terenu przylegającego;
- 8) tereny o symbolu 1MNu, 3MNu:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca w kalenicy 12,0 m n.p.t.,
 - budynki usługowe parterowe,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m n.p.t.
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - usługi mogą być realizowane w ramach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
 - dachy nowych budynków mieszkalnych i usługowych wielospadowe i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, budynków gospodarczych i garaży jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej ulic wg. rysunku planu,
 - pary działek o nr ew. 8311/1 i 8324, 8311/2 i 8325, 8310/2 i 8323, 8310/1 i 8322, 8309/2 i 8321, 8309/1 i 8320 stanowią po jednej działce budowlanej,
 - dopuszcza się na działce o nr ewid. 8241 usytuowanie budynku mieszkalnego w odległości 1,5 od granicy z działką o nr ewid. 8240/1,
 - w terenie o symbolu 3MNu istniejący rów melioracyjny, obowiązują ustalenia § 6 pkt. 6, 7,8;
- 9) teren o symbolu: 2MNu, 5MNu:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca w kalenicy 12,0 m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m n.p.t.
 - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - usługi mogą być realizowane w ramach budynków mieszkalnych,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 40% pow. ogólnej działki,
 - dachy nowych budynków mieszkalnych jedno lub wielospadowe o nachyleniu

- połaci dachowych od 20° do 45°, budynków gospodarczych i garaży, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej ulic wg. rysunku planu,
- usytuowanie budynków mieszkalnych w pierzei istniejących ulic,
- likwidacja istniejącego przebiegu ulicy Witosa, możliwa z chwilą realizacji nowego przebiegu ulicy Witosa /zgodnie z rysunkiem planu – symbol 2KDI/;

10) teren o symbolu: 4MNu, 6MNu, 7MNu, 8MNu, 11MNu:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca w kalenicy 12,0 m n.p.t.,
 - budynki usługowe parterowe,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m n.p.t.
 - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - usługi mogą być realizowane w ramach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 40% pow. ogólnej działki,
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, budynków gospodarczych i garaży, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej ulic wg. rysunku planu,
 - istniejąca ulica W. Witosa do likwidacji po zrealizowaniu jej nowego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu symbol 2KDI,
 - istniejący rów melioracyjny w terenie o symbolu: 6MNu, 7MNu, 8MNu, 4MNu obowiązują ustalenia §6 pkt. 6,7,8;

11) tereny o symbolu: 9MNu, 10MNu:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca w kalenicy 12,0 m n.p.t.,
 - budynki usługowe parterowe,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m n.p.t.
 - powierzchnia zabudowy działki mieszkaniowej do 50% powierzchni działki,
 - usługi mogą być realizowane w ramach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki,
 - dopuszcza się realizację usług na odrębnej działce usługowej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40% powierzchni ogólnej działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni ogólnej działki mieszkaniowej i min. 50% powierzchni ogólnej działki usługowej,
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, budynków gospodarczych i garaży, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej ulic wg. rysunku planu,
 - istniejący rów melioracyjny w terenie o symbolu 10MNu, obowiązują ustalenia §6 pkt. 6, 7,8;

12) teren o symbolu: 12E:

- a) przeznaczenie – Elektroenergetyka,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowana stacja transformatorowa.

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w obszarze objętym niniejszym planem nie występują przedmiotowe tereny i obiekty.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki podziału, scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą;
- 2) nowo wydzielane działki budowlane zabudowy mieszkaniowej o szerokości w pierzejach ulic - min. 18,0 m i wielkości powierzchni - min. 600,0 m², chyba, że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 3) nowo wydzielane działki budowlane usługowe w terenach, w których dopuszcza się ich funkcjonowanie o szerokości w pierzejach ulic - min. 18,0 m i wielkości powierzchni - min. 500,0 m² i max. 1500,0 m²;
- 4) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmniejszenie wymienionych w pkt 2, 3 szerokości i wielkości nowo wydzielonych działek do 10%;
- 5) nowo wydzielone działki budowlane jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd z ulic określonych planem lub przylegających /a nie objętych planem/ do przedmiotowych nieruchomości lub na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
- 6) dopuszcza się podział nieruchomości związany z wydzieleniem działki gruntu o powierzchni stosownie do potrzeb w celu powiększenia sąsiedniej działki dla prawidłowego jej funkcjonowania lub regulacji granic między działkami;
- 7) dopuszcza się połączenie i ewentualnie ponowny podział nieruchomości gruntowych lub działek gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego planu.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy.

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

- 1) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
 - a) drogi publiczne i drogi wewnętrzne określone niniejszym planem,
 - b) drogi publiczne przylegające do terenów, nie objęte niniejszym planem,
 - c) dojazd kształtowany zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez ulice: W. Witosa, Jodłowskiego, Jedności Robotniczej;
- 3) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (na warunkach zarządzającego drogą) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i modernizacji, na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji,
 - c) projektowane obiekty budowlane od istniejących sieci mediów infrastruktury technicznej winny zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) jeżeli przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej koliduje z projektowaną zabudową dopuszcza się ich przełożenie na warunkach zarządzającego daną siecią;
- 4) zaopatrzenie w wodę;
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią,

- b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie lokalne /studnie/;
- 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych;
 - a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i ścieków deszczowych z terenów utwardzonych ulic, wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
 - b) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się warunkowo odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zrealizowanych w obrębie działki zgodnie z obowiązującymi przepisami z wywozem ich na zlewnię przy oczyszczalni ścieków, natomiast chwilą realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się nakaz podłączenia do w.w. sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) ścieki technologiczne z obiektów usługowych /nie spełniające parametrów umożliwiających ich bezpośredni zrzut do kanalizacji sanitarnej/ przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
 - e) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych,
 - f) docelowo odprowadzenie ścieków deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z projektowanym programem odwodnienia miasta ujętej w programie kanalizacji deszczowej dla obszaru miasta wraz z oczyszczeniem wód przed zrzutem ich do odbiornika,
 - g) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 6) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących (w rejonie planu) i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/nn wolnostojących, zgodnie z zapotrzebowaniem na warunkach Zakładu Energetycznego,
 - b) dopuszcza się modernizację, skablowanie i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem oraz ewentualną lokalizację nowych stacji transformatorowych /poza wskazanymi Planem/ w liniach rozgraniczających ulic lub na wydzielonych działkach o wymiarach stosownie do potrzeb z bezpośrednim dojazdem od drogi publicznej;
- 7) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach Zakładu Telekomunikacji;
- 8) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach Zakładu Gazowniczego;
- 9) zaopatrzenie w energię cieplną - ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej lub ze źródeł indywidualnych ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych; gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii/;
- 10) usuwanie odpadów:
 - a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów, przez wyspecjalizowane firmy,
 - b) ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,
 - c) ustala się zasadę, że ewentualne niebezpieczne odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności usługowej podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne;

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 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 terenów może być wykonywane;
- 3) Istniejące budynki nie spełniające wymogów niniejszej uchwały w zakresie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania pozostawia do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, bez prawa ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu.

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach KDI, KDd, KDW w wysokości - 0% dla obszarów o symbolu MNu w wysokości - 30%, dla terenów o symbolu E w wysokości – 10%.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDÓWA
Sławomir Suski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDOWA

(OBIEKTY TEKILN III)

ZALĄCZNIK GRAFICZNY Nr 1

DO UCHWAŁY NR III/28/08
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA
Z DZIA 28 GRUDNIA 2008r.

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80

STREŻENIE PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDOWA
PLAN 1:1000

MIASTO ŻYRARDÓW

Urząd Miejski w Żyrardowie
Wydział Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej



SYMBOL	OPIS
[Symbol]	Strefa zabudowy mieszkaniowej
[Symbol]	Strefa zabudowy usługowej
[Symbol]	Strefa zabudowy przemysłowej
[Symbol]	Strefa zabudowy rekreacyjnej
[Symbol]	Strefa zabudowy administracyjnej
[Symbol]	Strefa zabudowy kulturalnej
[Symbol]	Strefa zabudowy sportowej
[Symbol]	Strefa zabudowy zielonej
[Symbol]	Strefa zabudowy wodnej
[Symbol]	Strefa zabudowy inżynierskiej
[Symbol]	Strefa zabudowy specjalnej
[Symbol]	Strefa zabudowy mieszkaniowej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy usługowej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy przemysłowej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy rekreacyjnej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy administracyjnej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy kulturalnej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy sportowej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy zielonej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy wodnej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy inżynierskiej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy specjalnej z usługami

Legenda
Symbol
Opis

SYMBOL	OPIS
[Symbol]	Strefa zabudowy mieszkaniowej
[Symbol]	Strefa zabudowy usługowej
[Symbol]	Strefa zabudowy przemysłowej
[Symbol]	Strefa zabudowy rekreacyjnej
[Symbol]	Strefa zabudowy administracyjnej
[Symbol]	Strefa zabudowy kulturalnej
[Symbol]	Strefa zabudowy sportowej
[Symbol]	Strefa zabudowy zielonej
[Symbol]	Strefa zabudowy wodnej
[Symbol]	Strefa zabudowy inżynierskiej
[Symbol]	Strefa zabudowy specjalnej
[Symbol]	Strefa zabudowy mieszkaniowej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy usługowej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy przemysłowej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy rekreacyjnej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy administracyjnej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy kulturalnej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy sportowej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy zielonej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy wodnej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy inżynierskiej z usługami
[Symbol]	Strefa zabudowy specjalnej z usługami

Legenda
Symbol
Opis

Legenda
Symbol
Opis

Legenda
Symbol
Opis

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA

Sławomir Suski

ZAŁĄCZNIK NR 2

Do Uchwały NR III/26/06
Rady Miejskiej Żyrardowa
z dnia 28 grudnia 2006r.

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar osiedla Teklin III, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar osiedla Teklin III do publicznego wglądu w dniach od 22.02.2006r. do 15.03.2006r., jak również w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do 29.03.2006r. do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono uwagi:

- P. Jacka Smółki, zam. przy ul. Okrzei 67 m 8 w Żyrardowie,
- P. Lucji Wargackiej, zam. przy ul. Ks. Wittenberga 1 m 12 w Żyrardowie,
- P. Henryki Szymańskiej, zam. przy ul. Ks. Wittenberga 11/14 w Żyrardowie,
- Towarzystwa Przyjaciół Miasta Żyrardowa.

Lista nieuwzględnionych lub uwzględnionych w części uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

Uwaga P. Jacka Smółki:

1) Wniesiono o zlikwidowanie rowu melioracyjnego przebiegającego przez działkę o nr ewid. 8239/5 oraz umożliwienie połączenia w/w działki z sąsiednią działką o nr ewid. 8239/6.

Prezydent Miasta Żyrardowa uwzględnił w części w/w uwagę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu ustala obowiązek zachowania istniejących rowów melioracyjnych do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej. Natomiast w zakresie łączenia działek, ustalenia planu przewidują możliwość połączenia działki gruntu nie spełniającej wymogów działki budowlanej z działką sąsiednią lub w celu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej.

Rada Miejska Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

2) Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego od ulicy Podmiejskiej do granic administracyjnych miasta w kierunku Henryszewa, z przeznaczeniem działki o nr ewid. 8271/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwzględnieniem wielkości działek o powierzchni 600-650 m².

Prezydent Miasta Żyrardowa uwzględnił w części w/w uwagę. Projekt planu przeznacza część działki o nr ewid. 8271/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług. W pozostałej części działka znajduje się poza obszarem opracowania.

Rada Miejska Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

Uwaga P. Lucji Wargackiej:

1) Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego od ulicy Podmiejskiej do granic administracyjnych miasta w kierunku Henryszewa, z przeznaczeniem działki o nr ewid. 8271/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwzględnieniem wielkości działek o powierzchni 600-650 m².

Prezydent Miasta Żyrardowa uwzględnił w części w/w uwagę. Projekt planu przeznacza część działki o nr ewid. 8271/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług. W pozostałej części działka znajduje się poza obszarem opracowania.

Rada Miejska Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

Uwaga P. Henryki Szymańskiej:

1) Wniesiono o przeznaczenie działki o nr ewid. 5143 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi, gdyż zgodnie z projektem miejscowego planu działka oznaczona numerem ewid. 5143 położona jest poza granicami opracowania.

Rada Miejska Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

Towarzystwo Przyjaciół Miasta Żyrardowa:

1) Wniesiono sugestię dotyczącą wyznaczenia przestrzeni publicznych dla celów rekreacyjnych w obszarze objętym granicami planu.

Prezydent Miasta Żyrardowa odrzucił w/w uwagę, uzasadniając swoje stanowisko brakiem potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych przeznaczonych na cele rekreacyjne w obszarze projektowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w sąsiedztwie którego zlokalizowany jest ośrodek sportu i rekreacji.

Ponadto studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardów nie wyznacza terenów pod cele rekreacyjne w obszarze objętym granicami opracowania.

Rada Miejska Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA
[Podpis]

ZAŁĄCZNIK NR 3

Do Uchwały NR III/26/06
Rady Miejskiej Żyrardowa
z dnia 28 grudnia 2006r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar osiedla Teklin III inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 13 w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych miasta, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla miasta Żyrardowa, zatwierdzonego w trybie uchwały Rady Miejskiej Żyrardowa.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalane będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego.

Finansowanie kosztów poniesionych przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA

Susimir Suski
Susimir Suski