

UCHWAŁA NR XXXVI/292/05
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA
z dnia 30 czerwca 2005r

w sprawie uchwalenia 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 poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XIII/114/03r Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 października 2003r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, Rada Miejska Żyrardowa stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa obszaru osiedla MARIAMPOL, 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 obszarów - określone symbolem;
- 4) linie zabudowy - nieprzekraczalne i obowiązujące;
- 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku planu;
- 6) granica obszaru do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;

§ 4. Ileć 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 budynków 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 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 KDz – tereny dróg publicznych zbiorczych, 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 KDI - tereny dróg 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,
 - d) symbol KDd – tereny dróg 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,
 - e) symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, budowę nowych, służących obsłudze terenów objętych Planem,
 - f) symbol US - tereny sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych obiektów i urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem, sportem oraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- 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) obowiązującej linii zabudowy - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której winny być umieszczane budynki lub ich części;
 - 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 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 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) działce budowlanej – należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaleń niniejszego Planu oraz przepisów odrębnych;

§5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

- 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 KDz - tereny dróg publicznych zbiorczych;
 - 3) symbol KDI - tereny dróg publicznych lokalnych;
 - 4) symbol KDd - tereny dróg publicznych dojazdowych;
 - 5) symbol KDW - tereny dróg wewnętrznych;
 - 6) symbol E - elektroenergetyka,
 - 7) symbol US - tereny sportu i rekreacji.

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nowa zabudowa winna nawiązywać do charakteru istniejącej w danym terenie zabudowy w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość kompozycyjno - przestrzenną przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalno-przestrzennych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska /zgodnie z ustaleniami §14 pkt.4,5,6,9,10/, 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) 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 lub obiektach sąsiednich;
- 4) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się obowiązek przejęcia funkcji odwodnieniowej istniejących rowów przez projektowaną kanalizację deszczową, zgodnie z programem odwodnienia południowej dzielnicy miasta ujętej w programie kanalizacji deszczowej, która winna być zrealizowana wyprzedzająco lub równoległe z zasypaniem rowów.

§8. 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.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze objętym granicami niniejszego Planu do przestrzeni publicznych zaliczają się drogi publiczne /ulice/;
- 2) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod ulice (na warunkach zarządzającego ulicą), z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów handlowych i nośników reklamowych na słupach za zgodą zarządzającego przy czym, powierzchnia zabudowy obiektu nie przekraczająca 15m², wysokości max. 4,0 m w kalenicy od p.t., dach wielospadowy o nachyleniu od 10° do 30°.

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

- 1) usytuowanie budynków względem ulic obowiązuje wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy lub obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Odległość nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulic o symbolach; KDd, KDI ustala się

- na 6,0 m, od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu KDz na 8,0m, od linii rozgraniczającej ulic o symbolu KDW zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się obowiązek wyposażenia usług w miejsca postojowe dla samochodów w ilości uzależnionej od charakteru usługi. Dla funkcji handlowej na każde 50 m² powierzchni sprzedażowej min. 1 stanowisko. Potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej;
 - 3) ustala się w terenach zabudowy mieszkaniowej zakaz stawiania od strony ulic ogrodzeń pełnych z betonowych elementów prefabrykowanych;
 - 4) maksymalna wysokość ogrodzeń do 1,6 m n.p.t.;
 - 5) dopuszcza się adaptację, modernizację, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących obiektów pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi warunkami niniejszej uchwały;
 - 6) ustala się zakaz realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
 - 7) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 8) w korytarzu oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, 7,5m od osi linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązuje zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, budowa pozostałych budynków w uzgodnieniu z zarządzającym liniami elektroenergetycznymi.
 - 9) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, ustalenia §10 ust.1 pkt 8 nie obowiązują, a usytuowanie budynków w stosunku do tych linii obowiązuje wg. przepisów szczególnych.
 - 10) w sytuacji przebudowy –zmiany przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV , ustalenia §10 ust.1 pkt 8 dotyczą nowego przebiegu linii elektroenergetycznych.

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

- 1) teren o symbolu 1 KDz:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, zbiorczych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica zbiorcza,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m wg. rysunku planu,
 - szerokość jezdni min. 7,0 m,
 - obustronne chodniki o szerokości min. 2,0 m,
 - ścieżka rowerowa o szerokości min. 2,5 m,
 - obustronne pasy zieleni o szerokości min. 3,0 m;
- 2) teren o symbolu 2 KDI:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, lokalnych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających wg. rysunku planu,
 - szerokość jezdni min. 5,0m.
 - dopuszcza się chodnik jednostronny ze ścieżką rowerową o szerokości min. 4,0 m, usytuowany lewostronnie w pasie ulicy na odcinku o szerokości w liniach rozgraniczających 18,0m, na odcinku o szerokości w liniach rozgraniczających 16,0m chodniki obustronne;

- 3) tereny o symbolu 3KDd, 5KDd, 6KDd, 7KDd, 8KDd:
- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, dojazdowych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulice dojazdowe,
 - szerokość w liniach rozgraniczających wg. rysunku planu,
 - szerokość jezdni min. 5,0 m
 - chodniki obustronne;
- 4) teren o symbolu 4 KDI:
- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, lokalnych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających wg. rysunku planu,
 - szerokość jezdni min. 5,0m.
 - chodniki obustronne;
- 5) tereny o symbolu 9 KDW, 10KDW:
- a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica dojazdowa wewnętrzna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających wg. rysunku planu,
 - dopuszcza się nawierzchnię jednolitą bez wydzielania jezdni;
- 6) teren o symbolu 11 Mnu:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się piwnice,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garażowych – 5,5 m n.p.t.
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych lub jako zespolone z budynkiem mieszkalnym,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. Ogólnej działki,
 - dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, budynków gospodarczych i garażowych, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°,
 - dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią prostopadłej do linii rozgraniczającej drogi o symbolu 6KDd, w stosunku do pozostałych granic dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy z działką sąsiednią lecz jako zespolone,
 - dopuszcza się funkcjonowanie dwóch działek jako jedna działka budowlana;
- 7) teren o symbolu 12 Mnu:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się piwnice,
- maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garażowych – 5,5 m n.p.t.
- maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.
- maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
- usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych lub jako zespolone z budynkiem mieszkalnym,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, budynków gospodarczych i garażowych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako zespolone;

8) teren o symbolu 13 MNu:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się piwnice,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garażowych – 5,5 m n.p.t.
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych lub jako zespolone z budynkiem mieszkalnym,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
 - dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, budynków gospodarczych i garaży, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°
 - dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako zespolone,
 - kierunek przebiegu granic nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z kierunkami przebiegu proponowanego podziału na rysunku planu,
 - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem dopuszcza się zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania związanego funkcjonalnie z terenem 29 US z możliwością realizacji nowych obiektów nie związanych na trwałe z gruntem i umożliwiających zagospodarowanie docelowe.

9) tereny o symbolu: 14 MNu, 15MNu, 16MNu, 17MNu, 19MNu, 24MNu:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się piwnice,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m n.p.t.

- maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.
- maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
- usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych lub jako zespolone z budynkiem mieszkalnym,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, budynków gospodarczych i garaży jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako zespolone,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem 10KDW – 6,0 m i 3,5 m;

10) tereny o symbolu: 18MNu, 23MNu:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się piwnice,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m n.p.t.
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych lub jako zespolone z budynkiem mieszkalnym,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
 - dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, budynków gospodarczych i garaży jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°
 - dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako zespolone;

11) teren o symbolu 20 MNu:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się piwnice,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m n.p.t.
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych lub jako zespolone z budynkiem mieszkalnym,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
 - dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20°

do 45°, budynków gospodarczych i garaży, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°

- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako zespolone,
- działka o nr ew. 6766/19 winna być przyłączona do działek budowlanych sąsiadujących /do dwóch lub czterech/ lub funkcjonować jako urządzony ciąg pieszy;

12) teren o symbolu 21 MNu:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się piwnice,
- maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m n.p.t.
- maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.
- maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
- usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych lub jako zespolone z budynkiem mieszkalnym,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, budynków gospodarczych i garaży, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°,
- dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią prostopadłej do linii rozgraniczającej drogi o symbolu 6KDd w stosunku do pozostałych granic dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy z działką sąsiednią lecz jako zespolone,
- dopuszcza się funkcjonowanie dwóch działek jako jedna działka budowlana;

13) teren o symbolu 22MNu:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się piwnice,
- maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m n.p.t.
- maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.
- maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
- usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych lub jako zespolone z budynkiem mieszkalnym,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, budynków gospodarczych i garaży jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako zespolone,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 9 KDW - 6,0 m.

- działka u skrzyżowania ulic oznaczonych symbolem 3KDd i 2KDI nie może funkcjonować jako samodzielna działka budowlana, wymaga przyłączenia do działki o nr ew. 6766/51 lub może być zagospodarowana jako powierzchnia terenu biologicznie czynna z zastosowaniem trawnika i zieleni niskiej przy zachowaniu widoczności na skrzyżowaniu ulic,
- działki o nr ew. 6766/57 i 6766/55 stanowią jedną działkę budowlaną, działki o nr ew. 6766/58 i 6641/2 stanowią jedną działkę budowlaną;

14) teren o symbolu 25 MNu:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się piwnice,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m n.p.t.
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.
 - maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
 - usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych lub jako zespolone z budynkiem mieszkalnym,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
 - dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, budynków gospodarczych i garaży jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 25°
 - dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako zespolone,
 - dopuszcza się na działce o nr ew. 6766/44 usytuowanie budynku mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy z działką nr ew. 6766/42;

15) tereny o symbolu: 26E, 27E, 28E:

- a) przeznaczenie – Elektroenergetyka,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejąca do zachowania i projektowane stacje transformatorowe.
 - stacje transformatorowe słupowe, budynkowe lub kontenerowe.

16) teren o symbolu: 29US:

- a) przeznaczenie – tereny sportu i rekreacji,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące urządzenia sportowe i rekreacyjne do zachowania z możliwością modernizacji,
 - realizacja nowych obiektów i urządzeń związanych z wypoczynkiem i rozrywką dzieci i młodzieży,
 - teren nie jest przeznaczony do organizacji masowych imprez sportowych, rekreacyjnych i kulturalnych,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu,

§ 11. 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.

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

- 1) dopuszcza się 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 o szerokości w pierzejach ulic min. 18,0 m i wielkości powierzchni min. 600 m²;
- 3) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmniejszenie wymienionych w pkt. 2 szerokości i wielkości nowo wydzielonych działek do 5 %;
- 4) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd z ulic określonych Planem lub przylegających /a nie objętych Planem/ do przedmiotowych działek;
- 5) podział obszaru wskazanego na rysunku planu do przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, winien spełniać następujące warunki i zasady:
 - a) wydzielenie terenu pod komunikację /ulice/ zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nowo wydzielone działki budowlane o szerokości min. 19,0 m, przy działkach o kształcie wielokąta bok działki przylegający do ulicy w pierzei której będzie usytuowana elewacja frontowa budynku winien posiadać min. 18,0 m,
 - c) nowo wydzielone działki budowlane o powierzchni min. 620,0 m²
 - d) w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z podziału, dopuszcza się zmniejszenie wymienionych w lit. b oraz lit. c parametrów działki budowlanej do 5 %,
 - e) działki winny posiadać dostępność komunikacyjną z ulic określonych niniejszym Planem lub przylegających do obszaru Planu.
- 6) podział obszaru wskazanego do scaleń i podziałów na działki budowlane, może być dokonany w oparciu o proponowany na rysunku planu podział, który w części respektuje istniejące granice własności.

§ 13. Szczegółne 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.

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

- 1) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną terenów poprzez:
 - a) drogi publiczne /ulice/ i drogi wewnętrzne określone niniejszym Planem,
 - b) drogi publiczne /ulice/ przylegające do terenów, nie objęte niniejszym Planem;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez ulice: Chmielną, Olszynową, Topolową i Brzozową;
- 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 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 - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią;
- 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych;
 - a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych z terenów utwardzonych ulic wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
 - b) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do 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 z wywozem ich na zlewnię przy oczyszczalni. Z chwilą realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się nakaz podłączenia do w.w. sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń 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) odprowadzenie ścieków deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z projektowanym programem odwodnienia południowej dzielnicy miasta ujętej w programie kanalizacji deszczowej dla tego obszaru 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;
- 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 istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach Zakładu Gazowniczego;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej lub ze źródeł indywidualnych ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych; gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii/, itp.
 - b) ustala się iż, eksploatacja instalacji, powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do

powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji, posiada tytuł prawny;

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;

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

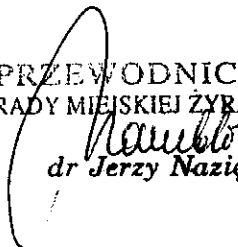
- 1) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu oznaczonego symbolem 13MNu może być wykonywane przez okres pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, po upływie tego okresu teren może być zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

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

§ 17. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardów.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA


dr Jerzy Naziębło

(obszaru osiedla MARIAMPOL):

Powiat żyrański

Gmina(mia)sto) ... ZYRARDÓW

Obryb 6

Obiect

Fragment mapy zasadniczej
Arkusz mapy zasadniczej: 222 243, 1839, 1834, 1834, 1834
2312, 2312, 2322, 2323,
skala 1: 100000 2324, 2341,

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVI/292/05
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA
z dnia 30 czerwca 2005r**

Rysunek planu

[illegible]

PUNAŁOWY OSIEDLEŃCZY WYKONSTRAKCYJNY
 GOSPODARSTWA KAPITAŁOWEGO
 w Zyrardowie

[illegible]

Skala 1 : 2000

OZNACZENIA:

- | | |
|---|---|
|  | granice obszaru otwitego płaszczyzny nieeuklidesowej |
|  | linia ograniczająca teryen w różnym
przeobrażeniu lub różnych zasadach
zagospodarowania |
|  | kartyza oddziaływania linii elektromagnetycznych |
|  | niekprzekraczalna linia zaindurowa |
|  | ograniczenia linia zabudowy |
|  | granica własności dla hylantali |
|  | granica obszaru do przeprowadzenia scalenia i po-
nierzuchomacji |
|  | granice administracyjne |

MN u • tereny zabudowy i

- z dopuszczeniem usług
- | | |
|-----|---------------------------------------|
| KDz | - tereny dróg publicznych zbiorczych |
| KDl | - tereny dróg publicznych lokalnych |
| KDd | - tereny dróg publicznych dojazdowych |
| KDW | - tereny dróg wewnętrznych |
| EL | - elektroenergetyka |
| US | - tereny sportu i rekreacji |

ELEMENTY INFORMACYJNE

- istniejące granice własności
- - - proponowane linie podziałów
= = = powiązania komunikacyjne zewnętrzne
□ budynki istniejące

WYBYSZE STUDIUM GWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŻYRARDÓWA
Skala 1 : 10 000

1111 RECEIVED 2/10/2006

NIERUSKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESZPISZCZEGO IBOZOWEJ KRAJKA ZYBAROWA

KLUBSKI ZAGOSPODAROWANIA PRZETWILNOCGO I OZWICIELI KRAJIA ZYBAROWA

[illegible]

☐ OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OPRACOWAŁ:
MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY
W ŻYWIARDOWIE
KIEROWNIK ZESPOŁU
mgr inż. arch. Małgorzata Waleczak
uprawnienia urbanistyczne nr 1479/96

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA
namib
dr Jerzy Nazieblo

ZAŁĄCZNIK NR 2

Do Uchwały NR XXXVI/292/05
Rady Miejskiej Żyrardowa
z dnia 30 czerwca 2005r

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

W okresie wyłożenia w/w projektu miejscowego planu do publicznego wglądu w dniach od 09.02.2005r. do 01.03.2005r., jak również w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do 15.03.2005r. do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono następującą uwagę:

- wniesiono o zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 13 MNU, przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, polegającą na przeznaczeniu terenu pod funkcję rekreacyjno-sportową.

Niniejsza uwaga Samorządu Mieszkańców Nr 9 została uwzględniona w projekcie planu i ponownie przedłożona do zaopiniowania.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA

Nazieblo
dr Jerzy Nazieblo

ZAŁĄCZNIK NR 3

Do Uchwały NR XXXVI/292
Rady Miejskiej Żyrardowa
z dnia 30 czerwca 2005r

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar osiedla MARIAMPOL, 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, stanowić 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.

Podjęto częściowe działania mające na celu realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

W 2005r. planuje się wykonanie kanalizacji sanitarnej w ul. Olszowej na odcinku od ul. Brzozowej do ul. Równoległej.

Na 2006r. planuje się realizację następujących inwestycji celu publicznego:

- budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Olszowej (od ul. Równoległej), ul. Poprzecznej, ul. Jaśminowej, ul. Chmielnej (do ul. Jaworowej),
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Chmielnej (na odcinku od ul. Olszowej do ul. Jaśminowej),
- budowa sieci wodociągowej na fragm. ul. Poprzecznej (na odcinku od posesji nr 46 do ul. Jaśminowej), w ul. Jaśminowej, ul. Jałowcowej, ul. Równoległej (na odcinku od ul. Jaśminowej do ul. Olszowej), ul. Chmielnej (na odcinku od ul. Jaśminowej do ul. Olszowej).

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA

dr Jerzy Naziębło