

**UCHWAŁA NR XI /98/ 03
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA
z dnia 28 sierpnia 2003r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Żyrardowa.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) art.26 , art. 10 ust. 1 pkt.1,2,5,6.7 i 8, art.10 ust.3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 roku nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717 z 2003r.)oraz zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/ 264/01 z dnia 22 lutego 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, Rada Miejska Żyrardowa uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Żyrardowa obejmujący obszar „Osady Fabrycznej” ograniczony ulicą Waryńskiego, terenem szpitala, ul.Ossowskiego,ul.Mireckiego,ul.1 Maja – zwany dalej planem.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1/1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficzne:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - przeznaczenie obszarów – określone symbolem,
 - linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne,
 - budynki wpisane do rejestru zabytków,
 - budynki o cechach zabytkowych pod ochroną konserwatorską,
 - elementy przestrzenne zwymiarowane na rysunku planu,
 - granice ścisłej i pośredniej strefy ochrony konserwatorskiej
 - linie wewnętrznych podziałów przeznaczone do likwidacji
 - istniejące obiekty i budynki gospodarcze przeznaczone do przekształceń,
 - ustalenia dotyczące ogrodzeń

§ 3

1. Niniejszym planem ustala się:

- przeznaczenie obszarów,
- funkcje zagospodarowania obszarów,
- zasady i warunki zagospodarowania terenu,
- zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
- zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz nowej zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami środowiska,
- tereny do realizacji celów publicznych,

2. Ustalenia określone w przepisach ogólnych niniejszej uchwały są obowiązujące również dla poszczególnych obszarów urbanistycznych.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- obszarze urbanistycznym – rozumie się część obszaru objętego planem o odrębnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, którego granice określa rysunek planu,
- linii rozgraniczającej obszary urbanistyczne o odrębnym przeznaczeniu – rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju elementów zagospodarowania danej funkcji,
- funkcji zagospodarowania przestrzennego – rozumie się działania ustalone planem możliwe do realizacji w danym obszarze urbanistycznym, które zostały określone w uchwale i na rysunku planu,
- przeznaczeniu terenu – rozumie się określone dla terenu funkcje,
- funkcji usług ogólnomiejskich - użyteczności publicznej (symbol U) – rozumie się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków i budowli, w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: administracji, handlu, kultury, zdrowia, nauki, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, turystyki, sportu, gastronomii, usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo itp.) oraz inne usługi o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami, w tym; technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- funkcji mieszkaniowo – usługowej (symbol MU) - rozumie się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków i budowli, funkcją wiodącą w tych terenach jest funkcja mieszkaniowa, dopuszcza się funkcję usługową jako funkcję nieuciążliwą, realizowaną w obiektach mieszkalnych nie wpływającą negatywnie na życie mieszkańców, z zakazem powstawania obiektów usługowych jako budynków samodzielnych (działalność usługowa w zakresie: administracji, handlu, kultury, zdrowia, nauki, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, usługi typu krawiectwo, fryzjerstwo itp.) z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- funkcji usługowo – mieszkaniowej (symbol UM) - rozumie się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków i budowli, funkcją wiodącą w tych terenach jest funkcja usługowa, dopuszcza się powstawanie i funkcjonowanie obiektów usługowych

jako samodzielnych budynków a funkcja mieszkaniowa jest funkcją uzupełniającą (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), dopuszcza się powstawanie usług ogólnomiejskich - użyteczności publicznej (symbol U) z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami, w tym; technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

- funkcji mieszkaniowej (symbol M) - należy rozumieć utrzymanie istniejącej lub realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną

- funkcji zieleni ogólnodostępnej miejskiej (symbol ZM) – rozumie się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych terenów pokrytych roślinnością z elementami małej architektury, służących celom wypoczynkowym, estetycznym, zdrowotnym, funkcjonujących samodzielnie na wyodrębnionych obszarach urbanistycznych lub jako funkcja towarzysząca,

- funkcji sakralnej (symbol OS)

- linii zabudowy obowiązującej (ściśle określonej) – rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek (określona na rysunku planu), w której muszą być umieszczone elewacje budynków lub ich części,

- linii zabudowy nieprzekraczalnej – rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek (określona na rysunku planu), w której mogą być umieszczane elewacje lub ich części bez jej przekraczania,

- powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się tą część działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu jak i na nim – dotyczy wyłącznie rodzimego gruntu, a nie wtórnej powierzchni zabudowy,

- adaptacji budynku – rozumie się takie przystosowanie istniejącego obiektu, które odpowiadałoby współczesnym potrzebom użytkowym i funkcjonalnym budynku, przy jednoczesnym zachowaniu zarówno podstawowej funkcji zagospodarowania jak i charakteru i wartości kulturowych obiektu i jego otoczenia,

- ustaleniu – rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,

- dopuszczeniu – rozumie się możliwość rozwiązań przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

- postulowaniu – rozumie się sposób rozwiązania przy otwartych możliwościach alternatywnych.

- powierzchni sprzedażowej - rozumie się część lokalu sklepowego, w której odbywa się sprzedaż towarów, tzn. część przeznaczona do obsługi nabywców bez zaplecza, przez które należy rozumieć magazyny, biura, i inne pomieszczenia.

§ 3

1. Plan określa przeznaczenie terenów lub działek na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami.

2. Przyjmuje się następujące oznaczenia terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- 1) tereny usług publicznych **U** – 2U,4U,15U,30U,33U
- 2) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej **UM** - 9UM, 25UM,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej **MU** - 1MU,3MU,5 MU ,6MU, 7MU, 10MU, 11MU ,12 MU, 13 MU,18 MU, 19 MU ,20 MU ,26 MU ,27 MU ,28MU, 32 MU, 34MU,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej **M** - 8M,16M,17M, 29M,31M,
- 5) tereny zieleni miejskiej z dopuszczeniem ciągów komunikacyjnych **ZM,K** - 21ZM,K ,23ZM,K ,24ZM,K,
- 6) tereny obiektów sakralnych **OS** - 14OS, 22OS
- 7) teren komunikacji **KL, KD, KDw**,
 - ulice lokalne **KL** - 35KL
 - ulice dojazdowe - 36KD, 37KD, 38KD, 39KD, 40KD,41KD,42KD,43KD,45KD, 46KD,
 - ulice dojazdowe wewnętrzne – 44KDw,

§ 4

Przyjmuje się następujące zasady:

1. Zasady podziału terenu na działki budowlane.

- 1) Dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą.
- 2) Wielkość i kształt działek winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.
- 3) Nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd z istniejącej lub określonej planem ulicy.
- 4) Podział terenu na działki możliwy pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów poszczególnych obszarów oraz wydzieleniu terenów przeznaczonych pod komunikację jeżeli występuje taka konieczność.

2. Zasady i warunki kształtowania zabudowy.

- 1) Usytuowanie nowo projektowanych budynków obowiązuje wg nieprzekraczalnej lub ściśle określonej linii zabudowy zgodnie ze zwymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu (dopuszcza się linie zabudowy w liniach rozgraniczających kwartały urbanistyczne i tereny komunikacji zgodnie z rysunkiem planu),
- 2) W kwartałach urbanistycznych, w których ustala się obowiązek adaptacji budynków, należy przez to rozumieć takie przystosowanie istniejącego obiektu lub zagospodarowania, które odpowiadałoby współczesnym potrzebom użytkowym, przy jednoczesnym zachowaniu zarówno podstawowej funkcji zagospodarowania jak i charakteru i wartości kulturowych obiektu i jego otoczenia. W przypadku złego stanu

technicznego obiektu należy obiekt odtworzyć uwzględniając obecne standardy użytkowe.

3) Plan dopuszcza w terenach o symbolu MU i UM przekształcenie parterów budynków mieszkalnych na cele usługowe. W obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz zlokalizowanych w ścisłej i pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej przekształcenia związane ze zmianą elewacji należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4) W kwartałach urbanistycznych ustala się likwidację substandardowej zabudowy gospodarczej i odtworzenie pierwotnego układu urbanistycznego zgodnie z rysunkiem planu.

5) Plan adaptuje istniejące tereny zieleni ogólnomiejskiej - tereny skwerów publicznych (plac im. Jana Pawła II 21ZM,K; ulica Kościuszki 23ZM,K; 24ZM,K; skwer w terenie 1MU), szpalerów drzew zieleni przyulicznej, zieleni międzyblokowej osiedlowej. Dopuszcza się przekształcenia terenów zieleni w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6) Plan dopuszcza urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni ulic lokalnych i dojazdowych, oraz wewnątrz kwartałów urbanistycznych.

Plan ustala następujące wskaźniki parkingowe dla terenów położonych w granicach planu (dotyczy budynków projektowanych lub adaptowanych na określone funkcje) :

- dla funkcji usługowych min. 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków.
- dla funkcji mieszkaniowej 1 miejsce na dwa mieszkania
- dla funkcji usługowej typu kawiarnie, restauracje 25 miejsc postojowych na 100 miejsc.

Plan nakazuje realizację urządzeń parkingowych równocześnie z inwestycją podstawową.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

1) Na terenie objętym planem – Osada Fabryczna - ustala się zakaz wprowadzania funkcji uciążliwych dla środowiska.

2) Na terenach objętych planem wyklucza się lokalizację nowych obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska (w dotychczasowym rozumieniu przepisów szczególnych) oraz nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usługowych, produkcyjnych, magazynowych oraz innych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych lub równorzędnych określonych planem funkcji.

3) Wprowadza się ochronę pomników przyrody

- wszelkie działania inwestycyjne w strefie 15 m od pomników przyrody wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

4) Teren objęty planem jest częściowo terenem objętym strefą ścisłej i pośredniej ochrony konserwatorskiej.

5) Plan wskazuje obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty będące w ewidencji właściwych Służb Ochrony Zabytków będące pod ochroną konserwatorską. Wszelkie działania inwestycyjne w ścisłej i pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (uzgodnienia dotyczą architektury budynków).

Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- układ urbanistyczny Osady Fabrycznej nr rej.520

- Plac Jana Pawła II 1 nr rej.312
- Plac Jana Pawła II 2 nr rej.645
- Plac Jana Pawła II 3 nr rej.645
- Plac Jana Pawła II 4 nr rej.307
- Plac Jana Pawła II 5 nr rej.641
- Plac Jana Pawła II 6 nr rej.642
- Plac Jana Pawła II 7 nr rej.311
- Plac Jana Pawła II kościół nr rej.304

- Ulica Narutowicza 42 nr rej.377
- Ulica Narutowicza 40 nr rej.383
- Ulica Narutowicza 38 nr rej.382
- Ulica Narutowicza 36 nr rej.381
- Ulica Narutowicza 34 nr rej.380
- Ulica Narutowicza 32 nr rej.394,401

dom + budynek gospodarczy

- Ulica Narutowicza 28 nr rej.378
- Ulica Narutowicza 26 nr rej.652
- Ulica Narutowicza 37 nr rej.647
- Ulica Narutowicza 39 nr rej.650
- Ulica Narutowicza 26a nr rej.653
- Ulica Narutowicza 30 nr rej.654

- Ulica Kościuszki 29 nr rej.331
- Ulica Kościuszki 31 nr rej.333
- Ulica Kościuszki 33 nr rej.369
- Ulica Kościuszki 35 nr rej.371
- Ulica Kościuszki 37 nr rej.372
- Ulica Kościuszki 39 nr rej.373
- Ulica Kościuszki 41 nr rej.374
- Ulica Kościuszki 43 nr rej.375
- Ulica Kościuszki 18 nr rej.698
- Ulica Kościuszki 20 nr rej.322
- Ulica Kościuszki 22 nr rej.324
- Ulica Kościuszki 23 nr rej.325
- Ulica Kościuszki 24 nr rej.326

- Ulica Kościuszki 25 nr rej.327
- Ulica Kościuszki 26 nr rej.328
- Ulica Kościuszki 27 nr rej.329
- Ulica Kościuszki 28 nr rej.330
- Ulica Kościuszki 30 nr rej.332
- Ulica Kościuszki 32 nr rej.334
- Ulica Kościuszki 34 nr rej.335
- Ulica Kościuszki 45ob.47nr rej.376

- Ulica Limanowskiego 28 nr rej.393
- Ulica Limanowskiego 36a,36b nr rej.686
- Ulica Limanowskiego 28 nr rej.396
- Ulica Limanowskiego 30a nr rej.685
- Ulica Limanowskiego 31 nr rej.693
- Ulica Limanowskiego 33 nr rej.395
- Ulica Limanowskiego 32 nr rej.394
- Ulica Limanowskiego 12 nr rej.339
- Ulica Limanowskiego 12a nr rej.340
- Ulica Limanowskiego 12b nr rej.699
- Ulica Limanowskiego 14 nr rej.341
- Ulica Limanowskiego 15 nr rej.342
- Ulica Limanowskiego 16 nr rej.343
- Ulica Limanowskiego 17 nr rej.344
- Ulica Limanowskiego 18 nr rej.345
- Ulica Limanowskiego 19 nr rej.346
- Ulica Limanowskiego 20 nr rej.347
- Ulica Limanowskiego 21 nr rej.348
- Ulica Limanowskiego 22 nr rej.349
- Ulica Limanowskiego 23 nr rej.350
- Ulica Limanowskiego 24 nr rej.351
- Ulica Limanowskiego 25 nr rej.696
- Ulica Limanowskiego 26 nr rej.700
- Ulica Limanowskiego 27 nr rej.392
- Ulica Limanowskiego 29 nr rej.697

- Ulica 1 Maja 52 nr rej.368
- Ulica 1 Maja 58 nr rej.648
- Ulica 1 Maja 66 nr rej.337
- Ulica 1 Maja 68 nr rej.338
- Ulica 1 Maja 50 nr rej.310
- Ulica 1 Maja 60 nr rej.649

- Ulica Waryńskiego 25 nr rej.651
- Ulica Waryńskiego 21 nr rej.363

- Ulica Staszica 1 nr rej.690
- Ulica Staszica 3 nr rej.691
- Ulica Staszica 5 nr rej.397

- Ulica Staszica 7 nr rej.692
- Ulica Staszica 9 nr rej.398
- Ulica Staszica 11 nr rej.400
- Ulica Staszica 4 nr rej.689

- Ulica Kościelna 3 nr rej.384
- Ulica Kościelna 4 nr rej.694
- Ulica Kościelna 5 nr rej.385
- Ulica Kościelna 7 nr rej.386
- Ulica Kościelna 8 nr rej.387
- Ulica Kościelna 9 nr rej.388
- Ulica Kościelna 11 nr rej.385
- Ulica Kościelna 12 nr rej.313
- Kościół pw. św. Boromeusza
- Ulica Kościelna 13 nr rej.390
- Ulica Kościelna 15 nr rej.391

- Ulica Krajewskiego 1 nr rej.364
- Ulica Krajewskiego 3 nr rej.365

- Ulica Mireckiego 62 nr rej.656
- Ulica Mireckiego 68 nr rej.644
- Ulica Mireckiego 70 nr rej.643

- Ulica Ściegiennego 1/3 nr rej.366
- Ulica Ściegiennego 3 nr rej.655

- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 1 nr rej.352
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 2 nr rej.354
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 3 nr rej.353
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 4 nr rej.355
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 6 nr rej.356
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 7 nr rej.357
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 8 nr rej.358
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 9 nr rej.359
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 10 nr rej.360
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 11 nr rej.361
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 12 nr rej.362

Dla w/w obiektów ustala się zakaz likwidacji tych budynków, dokonywania rozbudowy, dobudowy, nadbudowy oraz zmian gabarytów, naruszania rysunku elewacji. Dopuszcza się remonty i modernizacje w/w obiektów w zakresie i na warunkach określonych przez służby konserwatorskie.

W przypadku budynków będących w złym stanie technicznym, a wpisanych do rejestru zabytków , plan nakazuje rozbiórkę tych budynków w uzgodnieniu z

Konserwatorom Zabytków po wykreśleniu z rejestru. Ustala się obowiązek odtworzenia budynku w miejscu obiektu likwidowanego. Nowoprojektowane obiekty muszą nawiązywać formą, gabarytami i zastosowanymi materiałami do otaczającej zabudowy; rozwiązania architektoniczne oraz usytuowanie w/w budynków podlegają uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1) Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe komunalne.

2) W terenach użyteczności publicznej, w szczególności usług dopuszcza się realizację awaryjnych, indywidualnych ujęć wody w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. Ujęcia te winny być dostępne również w sytuacjach specjalnych.

3) Ustala się w zakresie odprowadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych wykorzystanie istniejących i projektowanych sieci komunalnych sanitarnych i deszczowych w uzgodnieniu z właścicielem i eksploatatorem sieci. Ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach

4) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych

5) Ustala się zaopatrzenie w ciepło terenu objętego opracowaniem z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci ciepłej (głównie dla zabudowy wielorodzinnej i dużych obiektów usługowych). W przypadku braku technicznych możliwości zaopatrzenia z miejskiej sieci ciepłej przewiduje się alternatywne zaopatrzenie w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferowanym proekologicznym czynnikiem grzewczym (energia elektryczna, gaz lub olej opałowy niskosiarkowy), których eksploatacja powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

6) Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci gazowej.

7) W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- zasilanie w energię elektryczną wszystkich potencjalnych odbiorców
- wykorzystanie istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia (z dopuszczeniem docelowego jej skablowania), istniejących urządzeń elektroenergetycznych (stacji transformatorowych) oraz sukcesywną w miarę potrzeb, rozbudowę sieci (SN, NN) zgodnie z zapotrzebowaniem i modernizację istniejących stacji transformatorowych.
- ustala się realizację nowych stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych (w miarę potrzeb) w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje, w obrębie terenów komunikacji, terenów usług i terenów zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu przepisów szczególnych. Ustala się iż dla potrzeb stacji należy zagwarantować dojazd od ogólnodostępnych terenów komunikacji kołowej.

- od napowietrznej linii 15KV ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w pasie po 6,0m. od osi linii w obie strony. Lokalizacja budynków gospodarczych w tym pasie, każdorazowo wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym.

8) W zakresie telekomunikacji ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sukcesywną, w miarę potrzeb rozbudowę sieci.

9) W zakresie gospodarki odpadami i utrzymania czystości ustala się dążenie do wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z okresowym wywozem na wysypisko na podstawie umów indywidualnych lub zbiorowych.

10) Ustala się zasadę lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarze objętym niniejszym opracowaniem w liniach rozgraniczających tereny komunikacji . W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych terenach za zgodą właścicieli np. w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczających a położonych między tą linią a linią zabudowy przy zachowaniu przepisów szczególnych.

11) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń innych niż w/ wym. mediów infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów szczególnych.

12) Ustala się by realizacja inwestycji kubaturowych w miejscach istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej odbywała się po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią lub urządzeniami.

§ 5

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania:

1. TERENY O SYMBOLACH U

– funkcja usług ogólnomiejskich (użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego) , tereny przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania z obiektami i urządzeniami, w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

1.1 teren o symbolu 2U - teren usług ogólnomiejskich

- teren istniejącej szkoły muzycznej oraz hali sportowej – dopuszcza się adaptację istniejących obiektów, ich modernizację w celu poprawy standardów użytkowych, dopuszcza się rozbudowę istniejącej hali sportowej przy zachowaniu gabarytów wysokościowych istniejącej hali.
- dopuszcza się ogrodzenie terenu wg rysunku planu w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).

- w istniejących obiektach dopuszcza się inne funkcje zgodnie z definicją usług, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.

1.2 teren o symbolu 4U - teren usług ogólnomiejskich

- teren istniejącego domu opieki społecznej - dopuszcza się adaptację istniejącego obiektu, jego modernizację w celu poprawy standardów użytkowych.
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących na terenie o symbolu 4U, dopuszcza się modernizację i rozbudowę tych obiektów w celu podwyższenia standardów użytkowych i zapotrzebowania przy uwzględnieniu charakteru zabudowy kwartału o symbolu 4U i 3MU.
- dopuszcza się ogrodzenie terenu wg rysunku planu w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- w istniejącym obiekcie dopuszcza się inne funkcje zgodnie z definicją usług, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.

1.3 teren o symbolu 15U – teren usług ogólnomiejskich

- teren istniejącego przedszkola - dopuszcza się adaptację istniejących obiektów, ich modernizację i rozbudowę w celu poprawy standardów użytkowych, uwzględniając charakter sąsiedniej zabudowy
- dopuszcza się ogrodzenie terenu wg rysunku planu w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- w istniejącym obiekcie dopuszcza się inne funkcje zgodnie z definicją usług, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.

1.4 teren o symbolu 30U - teren usług ogólnomiejskich

- teren istniejącej szkoły podstawowej - dopuszcza się adaptację istniejących obiektów, ich modernizację i rozbudowę w celu poprawy standardów użytkowych.
- dopuszcza się powstawanie obiektów pomocniczych zgodnie z przepisami szczególnymi i w nawiązaniu do charakteru istniejącej zabudowy.
- dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku szkoły lub budowę nowych budynków w linach nieprzekraczalnych określonych rysunkiem planu i przepisami szczególnymi; projektowana zabudowa lub rozbudowa musi nawiązywać gabarytami do istniejących budynków .
- dopuszcza się ogrodzenie terenu wg rysunku planu w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- w istniejących obiektach dopuszcza się inne funkcje zgodnie z definicją usług, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.

1.5 teren 33U - teren usług ogólnomiejskich

- teren istniejącej stacji obsługi pojazdów - dopuszcza się adaptację istniejących obiektów, ich modernizację i rozbudowę w celu poprawy standardów użytkowych, przy zachowaniu charakteru sąsiedniej zabudowy.
- wprowadza się zakaz rozbudowy budynku wpisanego do rejestru zabytków
- ustala się adaptację istniejącego ogrodzenia dopuszcza się ogrodzenie terenu wg rysunku planu w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- w istniejących obiektach dopuszcza się inne funkcje zgodnie z definicją usług, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.

2. TERENY O SYMBOLACH UM

- funkcja usługowo - mieszkaniowa – tereny przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków usługowych ogólnomiejskich – użyteczności publicznej i mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze , garaże, urządzenia małej architektury) oraz z miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną;

ustala się:

- funkcję usługową można wprowadzać tylko do wnętrza budynków istniejących , bez naruszania ich wyglądu zewnętrznego
- wymiana istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej wymaga ujednolicenia w zakresie koloru i formy; jako obowiązujący dla stolarki ustala się kolor ciemno brązowy o rysunku drewna.
- dopuszcza się adaptację budynków ich modernizację zgodnie z rysunkiem planu w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych.
- dopuszcza się powstawanie obiektów pomocniczych, gospodarczych i garażowych zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu; dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- zaleca się opracowanie powtarzalnej formy budynków gospodarczych w nawiązaniu do istniejących zabytkowych budynków gospodarczych;

2.1. teren o symbolu 9UM – teren zabudowy usługowo mieszkaniowej

- tereny istniejącej zabudowy usługowej (usługi użyteczności publicznej- urząd miejski, szkoła dom kultury) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- istniejący skwer zieleni urządzonej do zachowania
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych

- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- dopuszcza się powstanie łącznika pomiędzy budynkami wzdłuż ulicy o symbolu 36KD
- ustala się adaptację istniejącego ogrodzenia oraz dopuszcza się ogrodzenie terenu wg rysunku planu w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- w istniejących obiektach dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- w terenie o symbolu 9UM istniejąca wewnętrzna komunikacja do zachowania

2.2 teren o symbolu 25UM – teren zabudowy usługowo mieszkaniowej

- tereny istniejącej zabudowy usługowej (usługi użyteczności publicznej- poczta, przedszkole, telekomunikacja) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- Dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego wg piktogramu oznaczonego na rysunku planu,
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- dopuszcza się powstanie budynku od strony terenu o symbolu 21ZM,K wg piktogramu oznaczonego na rysunku planu, dla obsługi projektowanego budynku należy zapewnić dostępność komunikacyjną od terenu 21ZM,K lub poprzez dojazd od zaplecza działki, budynek ten należy projektować nawiązując gabarytami i charakterem architektonicznym do istniejącego w sąsiedztwie budynku zabytkowego,
- ustala się adaptację istniejącego ogrodzenia oraz dopuszcza się ogrodzenie terenu wg rysunku planu w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych)

- dopuszcza się ogrodzenie kwartału urbanistycznego o symbolu 25UM przy powyższych warunkach przy zachowaniu zakazu wygradzania wewnętrznych własności działek
- w istniejących obiektach dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.

3. TERENY O SYMBOLACH MU

– funkcja mieszkalno - usługowa – tereny przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze , garaże, urządzenia małej architektury) oraz z miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną; z dopuszczeniem funkcji usługowej.

ustala się:

- na terenach o symbolu MU funkcję usługową można wprowadzać tylko do wnętrza budynków istniejących , bez naruszania ich wyglądu zewnętrznego
- wymiana istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej wymaga ujednolicenia w zakresie koloru i formy; jako obowiązujący dla stolarki ustala się kolor ciemno brązowy o rysunku drewna.
- dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych budynków mieszkalno – usługowych na terenach 26MU,32MU budynki te muszą być sytuowane wg określonych rysunkiem planu piktogramów; i muszą mieć wysokość i gabaryty oraz charakter architektoniczny nawiązujący do sąsiedniej zabudowy, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nie mniej niż 2 kondygnacje
- dopuszcza się adaptację budynków ich modernizację zgodnie z rysunkiem planu w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych.
- dopuszcza się powstawanie obiektów pomocniczych, gospodarczych i garażowych zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu;
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- budynki gospodarcze na terenach o symbolu 1MU,7MU, 11MU, 26MU,27MU, budynki gospodarcze muszą być sytuowane wg określonych rysunkiem planu piktogramów;
- zaleca się opracowanie powtarzalnej formy budynków gospodarczych w nawiązaniu do istniejących zabytkowych budynków gospodarczych;
- na terenach o symbolach 6MU, 7MU, 12MU, 19MU, 20MU, 34MU, budynki gospodarcze należy przekształcić dostosowując ich wygląd do istniejących budynków gospodarczych na tym terenie

3.1 teren o symbolu 1MU – teren zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,

- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejących obiektach, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych sytuowanych wg piktogramu oznaczonego na rysunku planu,
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- dopuszcza się ogrodzenie kwartału urbanistycznego w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- wprowadza się zakaz wygradzania wewnętrznych własności działek
- wewnątrz kwartału urbanistycznego o symbolu 1MU dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych, dopuszcza się grodzenie tych ogrodów, wysokość ogrodzeń max. 120cm – ogrodzenie ażurowe
- istniejący skwer zieleni urządzonej do zachowania

3.2 tereny o symbolach 3MU; 10MU; - teren zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejących obiektach, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- dopuszcza się ogrodzenie kwartału urbanistycznego w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- wprowadza się zakaz wygradzania wewnętrznych własności działek
- wewnątrz kwartału urbanistycznego o symbolu 3MU dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych, dopuszcza się grodzenie tych ogrodów, wysokość ogrodzeń max. 120cm – ogrodzenie ażurowe

3.3 teren o symbolu 5MU – teren zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejącym obiekcie, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynku w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.

3.4 teren o symbolu 6MU – teren zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejącym obiekcie, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynku w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- dopuszcza się adaptację istniejącego budynku gospodarczego w zależności od stanu technicznego, budynek ten należy przekształcić dostosowując jego wygląd do istniejących budynków gospodarczych na tym terenie, adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.

3.5 teren o symbolu 7 MU – teren zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejących obiektach, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.

- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych wg sytuowane wg piktogramu oznaczonego na rysunku planu,
- budynki gospodarcze przeznaczone do adaptacji wg rysunku planu należy przekształcić dostosowując jego wygląd do istniejących budynków gospodarczych na tym terenie
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- dopuszcza się ogrodzenie kwartału urbanistycznego w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- wewnątrz kwartału urbanistycznego o symbolu 7MU dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych, dopuszcza się grodzenie tych ogrodów, wysokość ogrodzeń max. 120cm – ogrodzenie ażurowe

3.6 teren o symbolu 11 MU – teren zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejących obiektach, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych sytuowanych wg piktogramu oznaczonego na rysunku planu,
- budynki gospodarcze przeznaczone do adaptacji wg rysunku planu należy przekształcić dostosowując jego wygląd do istniejących budynków gospodarczych na tym terenie
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- dopuszcza się ogrodzenie kwartału urbanistycznego w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- wprowadza się zakaz wygradzania wewnętrznych własności działek
- wewnątrz kwartału urbanistycznego o symbolu 11MU dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych, dopuszcza się grodzenie tych ogrodów, wysokość ogrodzeń max. 120cm – ogrodzenie ażurowe

3.7 teren o symbolu 12 MU – teren zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejących obiektach, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie

- powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- budynki gospodarcze przeznaczone do adaptacji wg rysunku planu należy przekształcić dostosowując jego wygląd do istniejących budynków gospodarczych na tym terenie
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- dopuszcza się ogrodzenie kwartału urbanistycznego w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- wprowadza się zakaz wygradzania wewnętrznych własności działek
- wewnątrz kwartału urbanistycznego o symbolu 12MU dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych, dopuszcza się grodzienie tych ogrodów, wysokość ogrodzeń max. 120cm – ogrodzenie ażurowe

3.8 teren o symbolu 13 MU – teren zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejących obiektach, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- dopuszcza się ogrodzenie kwartału urbanistycznego w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- wprowadza się zakaz wygradzania wewnętrznych własności działek
- wewnątrz kwartału urbanistycznego o symbolu 13MU dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych, dopuszcza się grodzienie tych ogrodów, wysokość ogrodzeń max. 120cm – ogrodzenie ażurowe
- dopuszcza się przykrycie istniejącego rowu wg przepisów szczególnych

3.9 tereny o symbolach 18 MU; – tereny zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejących obiektach, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie

- powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację i rozbudowę budynków mieszkalno usługowych w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych zgodnie z rysunkiem planu
- dopuszcza się powstanie nowych budynków mieszkalno - usługowych oraz pomocniczych wg linii zabudowy ściśle określonej oraz przepisów szczególnych w nawiązaniu do charakteru sąsiedniej zabudowy zabytkowej
- wprowadza się zakaz kwartału urbanistycznego o symbolu 18MU oraz wygradzania wewnętrznych własności działek

3.10 tereny o symbolach 19 MU; 20MU; – tereny zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejących obiektach, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- budynki gospodarcze przeznaczone do adaptacji wg rysunku planu należy przekształcić dostosowując jego wygląd do istniejących budynków gospodarczych na tym terenie
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- dopuszcza się ogrodzenie kwartału urbanistycznego w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- wprowadza się zakaz wygradzania wewnętrznych własności działek
- w terenie o symbolu 19MU należy zapewnić dojazd na zapleczu działek
- w terenie o symbolu 20MU dopuszcza się przykrycie istniejącego rowu wg przepisów szczególnych

3.11 tereny o symbolach 26 MU; 27MU; – tereny zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejących obiektach, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych

- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych sytuowanych wg piktogramu oznaczonego na rysunku planu,
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- W terenie o symbolu 26MU dopuszcza się powstanie budynku mieszkalno usługowego w narożniku kwartału urbanistycznego zgodnie z rysunkiem planu, budynek ten należy projektować nawiązując gabarytami i charakterem architektonicznym do istniejących budynków zabytkowych znajdujących się w sąsiedztwie
- dopuszcza się ogrodzenie kwartału urbanistycznego w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- wprowadza się zakaz wygradzania wewnętrznych własności działek
- wewnątrz kwartałów urbanistycznych o symbolach 26MU i 27MU dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych, dopuszcza się grodzienie tych ogrodów, wysokość ogrodzeń max. 120cm – ogrodzenie ażurowe
- w terenie o symbolu 26MU należy zapewnić dojazd do działki nr ew. 4037/3 zgodnie z rysunkiem planu.

3.12 teren o symbolu 28 MU – teren zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejących obiektach, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych wg sytuowane wg piktogramu oznaczonego na rysunku planu,
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- dopuszcza się ogrodzenie kwartału urbanistycznego w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- wprowadza się zakaz wygradzania wewnętrznych własności działek

- wewnątrz kwartałów urbanistycznych o symbolach 26MU i 27MU dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych, dopuszcza się grodzienie tych ogrodów, wysokość ogrodzeń max. 120cm – ogrodzenie ażurowe
- dopuszcza się przykrycie istniejącego rowu wg przepisów szczególnych

3.13 teren o symbolu 32MU; – tereny zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejących obiektach, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację i rozbudowę budynków mieszkalno usługowych i gospodarczych w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych zgodnie z rysunkiem planu
- dopuszcza się powstanie nowych budynków mieszkalno - usługowych w terenie o symbolu 32MU
- w kwartale urbanistycznym dopuszcza się powstawanie budynków gospodarczych i pomocniczych na zapleczu działek wg linii zabudowy ściśle określonej
- dopuszcza się ogrodzenie kwartału urbanistycznego (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- dopuszcza się wygradzanie wewnętrznych własności działek

3.14 teren o symbolu 34MU – teren zabudowy mieszkalno - usługowej

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w istniejących obiektach, dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- budynki gospodarcze przeznaczone do adaptacji wg rysunku planu należy przekształcić dostosowując jego wygląd do istniejących budynków gospodarczych na tym terenie
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno - usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- dopuszcza się wygradzenie własności w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu

max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 120cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych), ustala się wykonanie jednakowego ogrodzenia dla wszystkich działek

4. TERENY O SYMBOLACH M

– funkcja zabudowy mieszkaniowej – tereny przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków :

mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze , garaże, urządzenia małej architektury) oraz z miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną;

ustala się:

- dopuszcza się adaptację budynków ich modernizację i rozbudowę zgodnie z rysunkiem planu w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych.
- dopuszcza się powstawanie obiektów pomocniczych, gospodarczych i garażowych zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu;
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- zaleca się opracowanie powtarzalnej formy budynków gospodarczych w nawiązaniu do istniejących zabytkowych budynków gospodarczych;
- dopuszcza się budowę nowych budynków gospodarczych i garaży po opracowaniu wytycznych urbanistycznych dla ich lokalizacji ; architekturę nowoprojektowanych budynków gospodarczych i garaży należy dostosować do istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie.

4.1 teren o symbolu 8M – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren leżący częściowo w ścisłej a częściowo pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej ;
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalno z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- dopuszcza się wygrodzenie własności istniejących budynków zabytkowych w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych),

4.2 tereny o symbolach 16M, 17M, 29M – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren leżący w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej ;
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- Wprowadza się zakaz grodzienia kwartałów urbanistycznych o symbolach 16M, 17M, 29M
- dopuszcza się przekrycie istniejącego rowu wg przepisów szczególnych,
- dopuszcza się powstawanie obiektów gospodarczo - garażowych zgodnie z przepisami szczególnym przy uwzględnieniu charakteru sąsiedniej zabudowy,

4. 3. teren o symbolu 31M – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren leżący w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej ;
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.
- Wprowadza się zakaz grodzienia kwartału
- dopuszcza się przekrycie istniejącego rowu wg przepisów szczególnych,
- dopuszcza się powstawanie obiektów gospodarczo - garażowych zgodnie z przepisami szczególnym przy uwzględnieniu charakteru sąsiedniej zabudowy,

5. TERENY O SYMBOLACH ZM,K –

- przeznaczenie terenu pod zieleń miejską z dopuszczeniem ciągów komunikacyjnych
- istniejący drzewostan do zachowania i uzupełnienia

5. 1. teren o symbolu 21ZM,K

- teren istniejącego placu z ciągami komunikacyjnymi i miejscami postojowymi
- dopuszcza się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków powstawanie obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych za zgodą zarządcy drogi (architektura tych obiektów powinna harmonizować z charakterem Osady Fabrycznej)

5. 2. teren o symbolu 23ZM,K i 24ZM,K

- teren istniejącej ulicy Kościuszki
- dopuszcza się powstawanie miejsc postojowych
- dopuszcza się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków powstawanie obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych za zgodą zarządcy drogi (architektura tych obiektów powinna harmonizować z charakterem Osady Fabrycznej)

6. TERENY O SYMBOLACH OS

- przeznaczenie terenu pod usługi sakralne
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury oraz dzwonnicy kościelnych jako obiektów wolnostojących.

6. 1. teren o symbolu 14OS

- istniejący kościół pw. Św. Karola Boromeusza
- istniejące ogrodzenie do zachowania i uzupełnienia
- istniejący drzewostan do zachowania
- dopuszcza się rozbudowę istniejącej plebani w nawiązaniu do gabarytów wysokościowych obecnego budynku przy zachowaniu 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej (architekturę obiektu należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie i dostosowanie do charakteru istniejącej zabudowy)

6. 2. teren o symbolu 22OS

- istniejący kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia
- istniejące ogrodzenie do zachowania i uzupełnienia, istniejący mur od strony kwartału urbanistycznego o symbolu 10 MU do zachowania,
- istniejący drzewostan do zachowania,

7. TERENY O SYMBOLACH K

- przeznaczenie terenu pod komunikację – tereny istniejących ulic
- linie rozgraniczające ulic wg stanu istniejącego zgodnie z rysunkiem planu
- trójkąty widoczności zgodnie z rysunkiem planu
- zakaz zabudowy obiektami nie służącymi konserwacji i obsłudze ulic
- w pasie terenu pomiędzy jezdnią a linią rozgraniczającą ulicy dopuszcza się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków powstawanie obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych za zgodą zarządcy drogi (architektura tych obiektów powinna harmonizować z charakterem Osady Fabrycznej)

7. 1. teren o symbolu 35KL

- ulica lokalna
- w ciągu ulicy o symbolu 35KL należy zachować istniejący wartościowy drzewostan oraz wprowadzić uzupełnienie drzewostanu.

7. 2. tereny o symbolach 36KD, 37KD, 38KD, 39KD, 40KD, 41KD, 42KD, 43KD, 45KD, 46KD,

- ulice dojazdowe

- w ciągach ulic dojazdowych należy zachować istniejący wartościowy drzewostan oraz wprowadzić uzupełnienie drzewostanu.

7.3. teren o symbolu 44KDw

- ulica wewnętrzna

§ 6

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu na 30%.

§ 7

Traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardowa przyjęty Uchwałą NR XI / 50 / 85 Miejskiej Rady Narodowej w Żyrardowie z dnia 27 listopada 1985r. w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa (Dziennik Urzędowy Województwa Skierniewickiego Nr 1 z 1986r. z późniejszymi zmianami) w granicach niniejszego planu.

§ 8

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA

dr Jerzy Naziębło

