

UCHWAŁA NR XXXV/292/09  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA  
z dnia 28 maja 2009 roku

w sprawie zmiany 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 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIII/106/07 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 27 września 2007r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/31/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 4 marca 1999 r. obejmującego obszar ograniczony: ul. Reymonta, ul. Mickiewicza, terenami PKP, ul. Browarną oraz zbiornikiem wodnym, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/126/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/31/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 4 marca 1999 r. obejmującego obszar ograniczony: ul. Reymonta, ul. Mickiewicza, terenami PKP, ul. Browarną oraz zbiornikiem wodnym.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: ul. Reymonta, ul. Mickiewicza, terenami PKP, ul. Browarną oraz zbiornikiem wodnym w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu zmiany planu miejscowego, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu, w obrębie którego obowiązują ustalenia;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – określone numerem cyfrowym i symbolem przeznaczenia lub tylko symbolem przeznaczenia;
- 4) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych w metrach na rysunku zmiany planu;

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony zmianą planu dla danego terenu rodzaj zabudowy i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w tekście i oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem literowym o poniższej interpretacji:



lub realizację nowych budynków:

- usługowych z zakresu użyteczności publicznej, usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.) oraz inne usługi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
  - usług produkcyjnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
  - mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
  - obiektów z zakresu obsługi motoryzacji z wyłączeniem stacji paliw płynnych i na gaz oraz warsztatów naprawczych na więcej niż dwa stanowiska z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- f) symbol U – tereny zabudowy usługowej należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych obiektów usługowych w tym z zakresu użyteczności publicznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- g) symbol ZP – tereny zieleni urządzonej - należy rozumieć tereny służące utrzymaniu istniejącej zieleni komponowanej oraz realizacji nowej ze ścieżkami pieszymi, elementami małej architektury,
- h) symbol KDd – tereny dróg /ulic/ publicznych, dojazdowych, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, budowę nowych, służących obsłudze terenów objętych planem,
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane budynki lub ich części bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi /ulicy/;
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dachach wielospadowych należy rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 6) ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających wg. stanu istniejącego – należy rozumieć istniejącą szerokość pasa drogowego (ulicy) zgodną z ewidencją gruntów i treścią mapy rysunku zmiany planu na dzień zatwierdzenia niniejszej zmiany planu.

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

- 1) symbol Up - tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych;
- 2) symbol MNu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) symbol Um - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) symbol ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 5) symbol MWu - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 6) symbol MU - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;
- 7) symbol U - tereny zabudowy usługowej;
- 8) symbol KDd - tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych;

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

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

- 1) ustala się, iż składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków, winno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg /ulic/.
- 2) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się, iż ponadnormatywne oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu /działki budowlanej/, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach /działkach budowlanych/ sąsiednich chronionych akustycznie;
- 4) ustala się, iż wszelka ponadnormatywna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej winna się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 6) Wyodrębnione w zmianie planu tereny oznaczone symbolami:
  - a) MU, MWu, Um zalicza się do „terenów mieszkaniowo - usługowe”, zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska,
  - b) MNu zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska.

§ 7. Dla ochrony budynku przy ul. Mickiewicza 4, będącego w ewidencji zabytków, ustala się wymóg uzgadniania robót budowlanych przy obiekcie z właściwym konserwatorem zabytków.

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

- 1) usytuowanie nowych budynków z wyłączeniem budynkowych stacji transformatorowych, względem dróg /ulic/ publicznych obowiązuje wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze wymiarowaniem podanym na rysunku zmiany planu i ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) ogrodzenia od dróg publicznych o wysokości do 1,7 m n.p.t.;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, istniejących budynków pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały z zastrzeżeniem § 7;
- 4) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic publicznych;
- 5) dachy nowych budynków:
  - a) związanych z działalnością usługową, produkcyjną, gospodarczych, garaży, jednostopadowe lub wielostopadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40<sup>o</sup>,
  - b) mieszkalnych wielostopadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 6) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych, tj. po 7,5m po obu stronach osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązuje zakaz usytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, usytuowanie pozostałych obiektów i wszelkie

działania inwestycyjne w uzgodnieniu i na warunkach z zarządzającym liniami elektroenergetycznymi;

- 7) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, usytuowanie budynków w stosunku do tych linii obowiązuje wg. przepisów szczególnych;
- 8) w sytuacji przebudowy –zmiany przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalenia §8 ust.1 pkt 6 dotyczą nowego przebiegu linii elektroenergetycznych;
- 9) ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 10) budynki, których części nie spełniają wymogów planu w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą być przebudowane, nadbudowane w istniejącym obrysie, rozbudowane pod warunkiem że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały;

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

- 1) teren oznaczony jako 1 KDd:
  - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - istniejąca ulica Browarna,
    - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wg. rysunku zmiany planu,
    - szerokość jezdni minimum – 5,0 m;
- 2) tereny oznaczone jako 2 KDd, 4KDd:
  - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - istniejąca ulica Noworadziejowska i ul. Radziejowska,
    - szerokość w liniach rozgraniczających wg. stanu istniejącego zgodnie z rysunkiem zmiany planu
    - szerokość jezdni min. 5,0m;
- 3) teren oznaczony jako 3 KDd:
  - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - istniejąca ulica Mieczysławowska, na odcinku zachodnim projektowana z placem manewrowym,
    - szerokość w liniach rozgraniczających: wg. stanu istniejącego na odcinku istniejącym, na odcinku projektowanym 15,0 m z placem do zawracania o wymiarach 20,0m x 20,0 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 4) teren oznaczony jako 1MNu:
  - a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy warunku nie przekraczania w kalenicy wysokości 11,0 m n.p.t.,
    - obiekty usługowe o maksymalnej wysokości w najwyższym punkcie przekrycia dachu do 8,5 m n.p.t.,
    - usługi mogą być realizowane na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej w gabarytach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki oraz dopuszcza się realizację obiektów usługowych na odrębnych działkach budowlanych,
    - maksymalna wysokość w najwyższym punkcie przekrycia dachu budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m n.p.t.,
    - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - linia zabudowy nieprzekraczalna odległa 4,0m od linii rozgraniczającej ulicy;
  - w terenie przebiega linia elektroenergetyczna 15kV obowiązują ustalenia §8 ust.1 pkt. 6,7,8;
- 5) tereny oznaczone jako 2MNu:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy warunku nie przekraczania w kalenicy wysokości 11,0 m n.p.t.,
    - obiekty usługowe o maksymalnej wysokości w najwyższym punkcie przekrycia dachu do 8,5 m n.p.t.,
    - usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki oraz dopuszcza się realizację obiektów usługowych na odrębnych działkach budowlanych,
    - maksymalna wysokość w najwyższym punkcie przekrycia dachu budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m n.p.t.,
    - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
    - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki budowlanej,
    - linia zabudowy nieprzekraczalna odległa 6,0m od linii rozgraniczającej ulic;
    - na działce o nr ewid. 7206 (u zbiegu ulic Radziejowskiej i Wł. Reymonta) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy z działką o nr ewid. 7205, przy spełnieniu pozostałych przepisów szczególnych;
- 6) tereny oznaczone jako 1MU, 2MU:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna do utrzymania,
    - nowe budynki mieszkalne i usługowe o wysokości w najwyższym punkcie przekrycia dachu nie przekraczającej 12,5 m n.p.t.,
    - istniejące budynki (mieszkalne, usługowe) o wysokości przekraczającej w najwyższym punkcie przekrycia dachu 12,5 m n.p.t. zachowuje się z możliwością ich remontu, rozbudowy, przebudowy, lecz bez prawa nadbudowy,
    - maksymalna wysokość w najwyższym punkcie przekrycia dachu budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m n.p.t.,
    - w terenie o symbolu 1 MU znajduje się budynek usytuowany przy ul. Mickiewicza 4 będący w ewidencji konserwatora zabytków – dla którego obowiązują ustalenia § 7,
    - zabudowa usługowa może być realizowana w ramach działki zabudowy mieszkaniowej (pod warunkiem nie kolidowania z funkcją mieszkaniową) lub na odrębnej działce budowlanej usługowej,
    - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
    - powierzchnia biologicznie czynna min. 25% powierzchni działki budowlanej,
    - linia zabudowy nieprzekraczalna pokrywająca się z linią rozgraniczającą przyległych ulic w terenie o symbolu 1MU, odległa 6,0 m od linii rozgraniczającej ulic w terenie o symbolu 2 MU, wg. rysunku zmiany planu;
- 7) teren oznaczony jako Um:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji nowej,
    - budynki mieszkalne o wysokości nie przekraczającej w kalenicy 12,0 m n.p.t.,
    - powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania jednej inwestycji z zakresu usług lub usług produkcyjnych na kilku działkach,
    - maksymalna wysokość w najwyższym punkcie przekrycia dachu budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m n.p.t.,

- wysokość budynków usługowych i usług produkcyjnych oraz inne obiekty niezbędne do ich funkcjonowania winny być o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, przy warunku nie przekraczania wysokości w najwyższym punkcie przekrycia dachu 11,0m n.p.t.,
  - powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania jednej inwestycji z zakresu usług lub usług produkcyjnych na kilku działkach,
  - dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy, w sytuacji gdy jedna inwestycja realizowana jest na kilku działkach /dotyczy granic działek położonych wewnątrz terenu objętego daną inwestycją/,
  - w obrębie działki usługowej i usług produkcyjnych dopuszcza się realizację mieszkania, budynku mieszkalnego dla właściciela,
  - w obrębie działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się realizację obiektów usługowych i usług produkcyjnych lub usług w budynku mieszkalnym pod warunkiem, że nie będą kolizyjne w stosunku do funkcji mieszkaniowej,
  - dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - linia zabudowy nieprzekraczalna, odległa 6,0 m od linii rozgraniczającej ulic o symbolu 2 KDd i 3KDd oraz odległa 5,0 m od linii rozgraniczającej z ulicą o symbolu 1 KDd;
- 8) teren oznaczony jako MWu:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych przy warunku nie przekraczania w najwyższym punkcie przekrycia dachu wysokości 13,5m n.p.t.,
    - budynki gospodarcze i garaże o wysokości w najwyższym punkcie przekrycia dachu nie przekraczającej 5,5 m n.p.t.,
    - dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej na funkcję parkingową, pomieszczenia gospodarcze,
    - usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych,
    - dachy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki budowlanej,
    - powierzchnia biologicznie czynna min. 25% powierzchni działki budowlanej,
    - linia zabudowy nieprzekraczalna odległa 6,0m od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 3KDd, 8,0 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Reymonta (droga wojewódzka) oraz 9,0 m (zgodnie z rysunkiem zmiany planu) od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem ZP,
    - w terenie przebiega linia elektroenergetyczna 15kV obowiązują ustalenia §8 ust.1 pkt. 6,7,8;
- 9) teren oznaczony jako Up:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynów i składów oraz inne obiekty niezbędne do ich funkcjonowania winny być o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności. przy warunku nie przekraczania wysokości w najwyższym punkcie przekrycia dachu 13,0m n.p.t.,
    - powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 70% powierzchni działki budowlanej,
    - maksymalna wysokość w najwyższym punkcie przekrycia dachu budynków

- gospodarczych i garaży – 6,5 m n.p.t.,
  - powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - linia zabudowy nieprzekraczalna, odległa 6,0m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDd, 10,0m od linii rozgraniczającej z ul. Mickiewicza (droga krajowa nr 50),
  - obowiązuje zakaz realizacji obiektów w odległości 10,0 m od granic obszaru kolejowego PKP przy warunku zachowania odległości min. 20,0 m od skrajnego toru i odległości zapewniającej zachowanie w zależności od przeznaczenia obiektu, dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w obowiązujących przepisach oraz wykonywanie robót ziemnych, sytuowanie ekranów akustycznych, drzew i krzewów w stosunku do obszaru kolejowego PKP zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) teren oznaczony jako U:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
    - powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki budowlanej,
    - budynki usługowe parterowe o wysokości w najwyższym punkcie przekrycia dachu do 7,5 m n.p.t.,
    - budynki gospodarcze i garaże o wysokości w najwyższym punkcie przekrycia dachu do 5,5 m n.p.t.,
    - nieprzekraczalna linia zabudowy odległa od linii rozgraniczającej teren z ulicami 4,0m i 10,0m zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 11) teren oznaczony jako ZP:
- a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania:
    - powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 80% powierzchni terenu,
    - zieleń wysoka i niska,
    - mała architektura o wysokości nie przekraczającej 3,0m n.p.t.,
    - realizacja uliczek pieszych o nawierzchni żwirowej lub z kostki,

§ 9. W obszarze objętym niniejszą zmianą planu miejscowego nie ustala się terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

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

- 1) podział oraz scalanie i podział nieruchomości winien zapewniać zachowanie wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą;
- 2) wielkość i kształt nowo wydzielanych działek zabudowy usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej pod składy i magazyny, winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy warunku zachowania minimalnej powierzchni 600,0 m<sup>2</sup> i przy spełnieniu pozostałych ustaleń zmiany planu i przepisów szczególnych;
- 3) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej min. 500,0 m<sup>2</sup>, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, natomiast wielkość działek budowlanych zabudowy wielorodzinnej winna być dostosowana do potrzeb tzn. zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynku wielorodzinnego przy zapewnieniu miejsc parkingowych, placów gospodarczych pod pojemnik na gromadzenie nieczystości stałych (jeżeli pomieszczenia na ten cel nie będą w budynkach), trzepaków, miejsc wypoczynku zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 4) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dostęp z określonych planem dróg /ulic/ publicznych lub przylegających do obszaru planu, wymóg zapewnienia dostępności do dróg nie dotyczy działek, które zostały wydzielone na powiększenie działki sąsiedniej, która ma już zapewniony dostęp komunikacyjny do dróg (ulic) publicznych;



- 5) dopuszcza się podział związany z wydzieleniem działek gruntu o powierzchni stosownie do potrzeb, celem powiększenia działek sąsiednich dla prawidłowego ich funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem;
- 6) połączenie i ewentualnie ponowny podział nieruchomości gruntowych lub działek gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszej zmiany planu.

§ 11. W obszarze objętym niniejszą zmianą planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów poprzez drogi /ulice/ publiczne określone niniejszym planem lub przylegających do obszaru planu oraz dostępność do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) ustala się dla funkcji handlowej na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz dla pozostałych usług na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej min. 1 stanowisko postojowe dla samochodów, dla zabudowy produkcyjnej min. 1 stanowisko postojowe na każde 5 osób zatrudnionych, zabudowy wielorodzinnej min. 1 stanowisko na jedno mieszkanie, a potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej;
- 3) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym zmianą planu miejscowego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogę publiczną /ulicę/ - ulicę Reymonta nie objętą zmianą planu, która ma swój dalszy przebieg w obrębie miasta;
- 4) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
  - a) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego drogą /ulicą/) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości przebudowy i modernizacji sieci istniejących zgodnie z przepisami szczególnymi, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji,
  - c) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci mediów infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością ewentualnej likwidacji lub przebudowy;
- 5) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci zasilanej z systemu miejskiego na warunkach zarządzającego siecią lub z ujęć własnych,
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
  - a) ustala się, że ścieki sanitarne i deszczowe będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na warunkach zarządzającego siecią, dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe zlokalizowane w obrębie działki budowlanej z wywozem nieczystości na oczyszczalnię,
  - b) ścieki technologiczne nie spełniające warunków umożliwiających bezpośrednio zrzucenie do sieci kanalizacji sanitarnej 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,
  - c) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych,
  - d) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych ulic wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
  - e) wody deszczowe z utwardzonych terenów związanych z prowadzoną działalnością

- usługową i produkcyjną, w wyniku której może nastąpić zanieczyszczenie powierzchni utwardzonych w tym produktami ropopochodnymi, przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia,
- f) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn wolnostojących lub wbudowanych na warunkach zarządzającego siecią,
  - b) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządzającego ulicą lub poza nimi przy zapewnieniu dostępności z ulicy publicznej,
  - c) dla projektowanych stacji transformatorowych /wymagających wydzielania terenu/ 15/0,4 kV należy zapewnić teren o wymiarach 6m x 5m;
- 8) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego siecią;
- 9) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach zarządzającego siecią lub z innych źródeł;
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą – ustala się zaopatrzenia w ciepło z sieci miejskiej lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych; gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp./, których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji, posiada tytuł prawny;
- 11) usuwanie odpadów:
- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów,
  - b) ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,
  - c) ustala się zasadę, że ewentualne niebezpieczne odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności usługowej czy produkcyjnej podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.

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

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

§ 14. Traci moc uchwała Nr VI/31/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa w zakresie obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu dla terenów o symbolach KDd; ZP w wysokości – 0%, dla terenów o symbolu Up; Um; U w wysokości – 30%, dla terenów o symbolu MNu; MU; MWu w wysokości 20%.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA  
*Sławomir Suski*



## ZAŁĄCZNIK NR 2

Do Uchwały NR XXXV/292/09  
Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia 28 maja 2009r.

**Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą nr VI/31/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 4 marca 1999r. obejmującego obszar ograniczony: ul. Reymonta, ul. Mickiewicza, terenami PKP, ul. Browarną oraz zbiornikiem wodnym do publicznego wglądu.**

W okresie wyłożenia w/w projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w dniach od 29.08.2008r. do 30.09.2008r., jak również w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do 15.10.2008r. do w/w projektu zmiany planu zgłoszono dwie uwagi, które zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA  
*Włodzisław Suski*



## ZAŁĄCZNIK NR 3

Do Uchwały NR XXXV/292/09  
Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia 28 maja 2009r.

**Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą nr VI/31/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 4 marca 1999r. obejmującego obszar ograniczony: ul. Reymonta, ul. Mickiewicza, terenami PKP, ul. Browarną oraz zbiornikiem wodnym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.**

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 12 w/w zmiany 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.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA  
*Stefan Suski*