

**UCHWAŁA NR XII/97/99****RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA****Z DNIA 30 września 1999 roku**

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ul. Środkową, ul. Jedności Robotniczej i ul. Jodłowskiego, terenem cmentarza i północną granicą działek przy ul. Spokojnej .

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz.U. z 1996r.Nr 13 poz.74 z późn.zm./ oraz art.26 i art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 pkt. 1, 2, 5, 6 i 7; art.10 ust. 2 i 3 i art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami / uchwała się co następuje:

**§ 1**

1.W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/ 50 / 85 Miejskiej Rady Narodowej w Żyrardowie z dnia 27 listopada 1985 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego( Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1986r. Nr1 poz. z późniejszymi zmianami),zwanym w dalszej części Uchwały „ planem ogólnym” wprowadza się zmianę obejmującą część miasta Żyrardowa ograniczoną ul. Środkową, ul. Jedności Robotniczej i ul. Jodłowskiego, terenem cmentarza i północną granicą działek przy ul. Spokojnej .

2. Niniejszy plan ustala warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska , przeznaczenie terenu , linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania , w tym linie rozgraniczające drogi ogólnodostępne, dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej ,zasady i warunki zagospodarowania terenów ,zasady i warunki podziału terenu ,zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości.

### **3. Przedmiotem ustaleń planu są:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone symbolem MN,U,
- 4) tereny usług nieuciążliwych oznaczone symbolem U,
- 5) tereny urzędzeń i tras komunikacyjnych oznaczonych symbolem Kx, KD.

## **§ 2**

### **1. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.**

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji, użytkowanie terenu oraz istniejących obiektów budowlanych w sposób grożący degradacją środowiska przyrodniczego,

### **2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci miejskiej ,
  - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych do miejskich sieci,
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskich w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego,
  - 4) zaopatrzenie w gaz - z sieci miejskiej,
- źródeł ekologicznych,
- 5) usuwanie odpadów stałych - do kontenerów i wywóz na rejonowe wysypisko śmieci,
  - 6) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla źródeł ekologicznych,
  - 7) realizacja sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów przewidywane jest w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację ,w tym lokalizację
- sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej - w pasie jezdni,
  - sieci energetycznej, telekomunikacyjnej ,gazowej i wodociągowej - między linią rozgraniczającą ulicy a krawędzią jezdni w pasie chodników i nie zadrzewionej zieleni równoległe do osi ulicy z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów szczególnych,

### **3. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach.**

Szerokość w liniach rozgraniczających ulic projektowanych ustala się na 8 i 10m. Szerokość ciągów pieszo- jezdnych na 6m w liniach rozgraniczających.

### **4. Zasady podziału na działki budowlane.**

- 1) ustala się możliwość podziału na działki budowlane tylko terenów oznaczonych symbolami MN i MN,U przy maksymalnym zachowaniu podziału istniejącego.
- 2) powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą powinna wynosić nie mniej niż 600m<sup>2</sup> i mieć szerokość min. - 20m.
- 3) minimalna szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową powinna wynosić - 6m.

## 5. Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.

1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem MW,U przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami podstawowymi.

Forma nowych budynków mieszkalnych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie w jasnych barwach, wykładziny PVC, drewniane lub ceramiczne itp.

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max. 4 kondygnacje ( + ewentualnie poddasze użytkowe ) .

Wysokość posadowienia parteru , w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,0m.p.p.t. a w przypadku jego braku 0.45 m. p.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 30° - 45° lub stropodach wentylowany o nachyleniu o nachyleniu 15° - 35° .

Dopuszcza się odstępstwa od zasad w zakresie rozwiązań dachów wynikających z przepisów szczególnych.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej ( niezabudowanej i nieutwardzonej ) na 40% - 50% powierzchni terenu działki . Zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży .

Dopuszcza się sytuowanie usług podstawowych nieuciążliwych tj. handlu ,małej gastronomii, pomieszczeń biurowych , zakładów fryzjerskich, szewskich itp. w parterze budynków mieszkalnych przy zachowaniu gabarytów w/w powierzchni wynikających z przepisów szczególnych.

Ustala się konieczność zlokalizowania miejsc parkingowych dla mieszkańców przy zachowaniu przepisów szczególnych.

2) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem MN , przeznacza się pod utrzymanie lub rozbiórkę istniejącej i realizowanie projektowanej

zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub szeregowej wraz budynkami gospodarczymi i garażami. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę ,modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu. Budynki gospodarcze lub garaże mogą być sytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Forma nowych budynków mieszkalnych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie w jasnych barwach, wykładziny PVC, drewniane lub ceramiczne itp.

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max.2 kondygnacje ( + poddasze użytkowe ) .

Wysokość posadowienia parteru , w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,0m.p.p.t. a w przypadku jego braku 0.45 m. p.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 30° - 45° lub stropodach wentylowany o nachyleniu o nachyleniu 15° - 35° .

Dopuszcza się odstępstwa od zasad w zakresie rozwiązań dachów ,w przypadku wynikających ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej , a zwłaszcza a zwłaszcza w sytuacjach konieczności zastosowanie ścian ognioowych.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie

czynnej ( niezabudowanej i nieutwardzonej ) na 50 % - 60 %.

Ustala się wysokość ogrodzenia od strony ulicy na 1,60m, wysokość cokołu 50cm. Część murowana ogrodzenia powinna być wykonana, z cegły pełnej ceramicznej lub cegły klinkierowej bez tynkowania ( ewentualnie okładzina z płytek klinkierowych ).

Część ażurowa ogrodzenia powinna być wykonana w konstrukcji stalowej i pomalowana na kolor czarny.

3) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone symbolem MN,U przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące lub szeregowe z usługami w parterze budynków mieszkalnych lub samodzielnych obiektów handlowo-usługowych, parterowych, dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej podaje § 2 ust.5 pkt2.

4) tereny o funkcji usług nieuciążliwych oznaczone symbolem U przeznacza się pod urządzenia i zabudowę usługową z dopuszczeniem terenów zieleni.

Ustala się następujące przeznaczenie: usługi handlu, gastronomii i inne usługi komercyjne nieuciążliwe. Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej ( niezabudowanej i nieutwardzonej) na 35%-45%. Dla noworealizowanych oraz przebudowywanych budynków ustala nieprzekraczalną wysokość - 10m liczoną od poziomu terenu do kalenicy dachu.

5). tereny komunikacji oznaczone symbolem KD i Kx przeznaczone do utrzymania istniejących i realizacji projektowanych dróg i ulic w obszarze linii rozgraniczających. Szerokość dróg dojazdowych KD w liniach rozgraniczających wynosi 10m i 12m. Szerokość ciągów pieszo - jezdnych Kx ustala się 6m.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg.

W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienie warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów.

### § 3

#### **Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów o różnych sposobach użytkowania.**

**1. Teren o symbolu 1MN ,U** - ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wg § 2 ust.5 pkt3.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych i usługowych wynoszą - 5m od linii rozgraniczającej ul. Środkową, linie zabudowy ściśle określone wynoszą 7m od linii rozgraniczającej ulicę 11KD.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków gospodarczych 8m. od tylnej granicy działek. Dopuszcza się sytuowanie garaży w linii zabudowy budynków mieszkalnych.

**2. Teren o symbolu 2MN,U-** ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wg § 2 ust. 5 pkt3 .

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych i usługowych wynoszą 5m od linii rozgraniczającej ul. Środkową .

Linie zabudowy ściśle określone dla budynków mieszkalnych i usługowych wynoszą 7m od linii rozgraniczającej ulicę 11 KD oraz 7-10m od linii rozgraniczających ulicę 13 KD. Ustalenie dotyczące usytuowanie budynków gospodarczych i garaży takie jak w § 3 pkt. 1.

**3. Teren o symbolu 3MN,U** - ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wg §2 ust. 5 pkt3.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych i usługowych wynoszą 5m od linii rozgraniczających ul. Środkową.

Linie zabudowy ściśle określone dla budynków mieszkalnych i usługowych wynoszą 7m od linii rozgraniczających ulicę 12 KD. Zmienia się ustalenia dotyczące gabarytów ogrodzeń, wysokość ogrodzenia od strony ulicy ustala się na 120cm., wysokość cokołu murowanego z cegły klinkierowej lub z okładziną z płytek klinkierowych wynosi 50cm. Ogrodzenie powinno być ażurowe na całej długości. Ustalenie dotyczące usytuowanie budynków gospodarczych i garaży takie jak w § 3 pkt 1.

**4. Teren o symbolu 4MN,U** -ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wg §2 ust.5 pkt3.

Linie zabudowy ściśle określone dla budynków mieszkalnych i usługowych wynoszą 7m od linii rozgraniczających ciągi pieszo-jezdne 14Kx i 15 Kx oraz od 7 - 13m od linii rozgraniczających ulicę 13KD.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych i usługowych wynoszą 7m i 15 m od linii rozgraniczających ulicę 13 KD.

Linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków gospodarczych i garaży pokrywa się z linią zabudowy dla budynków mieszkalnych.

**5. Teren o symbolu 5MN,U** - ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wg § 2 ust.5 pkt3.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych i usługowych wynoszą 7m od linii rozgraniczających ciąg 16Kx oraz 10m od linii rozgraniczających ul.

Jodłowskiego. Linie zabudowy ściśle określone dla budynków mieszkalnych i usługowych wynoszą 7m od linii rozgraniczających ulicę 14 KD, 15 m od linii rozgraniczających ulicę 13 KD.

Linia zabudowy nieprzekraczalne dla budynków gospodarczych wg §3 pkt 4.

**6. Teren o symbolu 6MN,MW** - ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wg § 2 ust.5 pkt2 oraz wg §2 ust.5 pkt1.

Linie zabudowy ściśle określone dla budynków mieszkalnych wynoszą 7m od linii rozgraniczających ciąg 14Kx ,10m od linii rozgraniczających ul. Jedności Robotniczej. Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych wynoszą 7m od linii rozgraniczających ciąg 16Kx oraz 10m od linii rozgraniczających ul. Jodłowskiego.

Ustalenia dotyczące usytuowanie budynków gospodarczych i garaży wg § pkt 1.

**7. Teren o symbolu 8MW,U** - ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wg §2 ust.5 pkt 1.

Linie zabudowy ściśle określone dla budynków mieszkalnych wynoszą 10m od linii rozgraniczających ciąg 15 Kx , 10m od linii rozgraniczających ciąg 14 Kx, 7-15 m od linii rozgraniczających ulicę 13 KD oraz 10m od linii rozgraniczającej ul. Jedności Robotniczej.

**8. Teren o symbolu 9MW,U** - ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wg §2 ust.5 pkt 1.

Linie zabudowy ściśle określone dla budynków mieszkalnych wynoszą 7m od linii rozgraniczających ulicę 11 KD, od 7m do 18 m. od linii rozgraniczającej ulicę 13 KD oraz 7m od linii rozgraniczającej ulicę 12 KD.

**9. teren o symbolu 10U** - ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wg §2 ust.5 pkt4

Linia zabudowy ściśle określona dla budynków usługowych pokrywa się z linią rozgraniczającą ulicę Jedności Robotniczej (047Zo1/2) oraz wynosi 7m od linii rozgraniczającej ulicę 13KD. Linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków usługowych wynosi 5m od linii rozgraniczających ulicę Środkową.

**10. Tereny o symbolach 11KD;12KD;13KD;14KD;15Kx i 16Kx** - ustalenie dotyczące zasad zagospodarowania terenu wg § 2 ust 5 pkt5.

#### § 4

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu dla terenów o symbolu MW,U; MN; MN,U; w wysokości - 30%,

#### § 5

Ustala się obowiązujący zakres rysunku zmiany planu będącego załącznikiem nr 1 do niniejszej Uchwały w sposób następujący :

1. Rysunek nr 1 w zakresie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, linii zabudowy ,ustalonych linii wewnętrznych podziałów oraz wzajemnych odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku planu.

#### § 6

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzony Uchwałą NR XI / 50 / 85 Miejskiej Rady Narodowej w Żyrardowie z dnia 27 listopada 1985r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego( Dziennik Urzędowy Województwa Skierniewickiego z 1986r.Nr1 poz. z późniejszymi zmianami ) w części dotyczącej ustaleń dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

**§ 7**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Żyrardowa.

**§ 8**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 9**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żyrardowie

Włodzimierz Łysanowski.



