

**UCHWAŁA NR XI /97/ 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 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z póź. zm.), 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 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z póź. zm.), 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 XL/328/01 z dnia 25 października 2001 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, Rada Miejska Żyrardowa uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kilińskiego na odcinku od ulicy I. Zielińskiej do ulicy Środkowej, zwany dalej Planem.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do 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 nieprzekraczalne,
 - elementy przestrzenne zwymiarowane na rysunku planu,

§ 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, 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 usługowo-produkcyjnej (symbol UP) – 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, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - działalność produkcyjna oraz składowa z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami, w tym; technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - funkcji mieszkaniowej (symbol M) – rozumie się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub wielorodzinnych w interpretacji wg. przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią z miejscami rekreacyjnymi i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
 - linii zabudowy nieprzekraczalnej – rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek (określoną na rysunku planu), w której mogą być umieszczane elewacje lub ich części bez jej przekraczania,
 - powierzchni biologicznie czynnej – w interpretacji wg. przepisów szczególnych,
 - 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.

§ 4

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji oddziałujących negatywnie na środowisko zgodnie z interpretacją w przepisach szczególnych.
2. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa i produkcyjna powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
3. Ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej wynikającej z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu lub obiektu do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich.
4. Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak wody, gleby, przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych funkcjami zagospodarowania terenu.
5. W poszczególnych kwartałach urbanistycznych postuluje się wprowadzanie wewnętrznej zieleni.
6. Usunięcie z obszaru planu oznaczonego symbolem 3UP, potencjalnych źródeł zanieczyszczenia gleby pozostałych po zakładzie garbarskim, przy zachowaniu przepisów ochrony środowiska. Wskazane jest przeprowadzenie badania gruntu w zakresie ewentualnego zanieczyszczenia związkami chromu.
7. Ustala się obowiązek zabezpieczenia lub zlikwidowania istniejącego w obszarze o symbolu 2UP ujęcia wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów urbanistycznych w % w stosunku do całkowitej powierzchni obszaru urbanistycznego jeżeli stanowi on jedną nieruchomość lub do poszczególnych nieruchomości.
9. Ustala się zakaz naruszania istniejących walorów krajobrazowych. Projektowane inwestycje winny być harmonijnie wkomponowane w otoczenie.

§ 5

Zasady i warunki podziału nieruchomości.

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.

§ 6

Zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Usytuowanie nowo projektowanych budynków od ulicy ustala się według linii nieprzekraczalnej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy lub elewacją budynków istniejących a linią rozgraniczającą ulicy.
3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².
4. Ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca postojowe terenów z ustalonymi funkcjami o symbolu UP wymagających powszechnej dostępności dla komunikacji samochodowej – w ilości uzależnionej od charakteru prowadzonej działalności. Dla obiektów handlowych obowiązuje zapewnienie minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni sprzedażowej.
5. Dla obszarów wielofunkcyjnych, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie określają udziału poszczególnych funkcji w powierzchni użytkowej obiektów czy zajmowanej powierzchni terenu i nie stanowią też o utrzymaniu danej funkcji istniejącej ustala się następujące zasady:
 - dopuszcza się realizację tylko jednej funkcji w całym obiekcie lub powierzchni terenu przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały i przepisów szczególnych,
 - dopuszcza się realizację kilku funkcji pod warunkiem, że funkcjonowanie obok siebie tych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą szczególnie w zakresie ustaleń paragrafu 4 pkt.2 i 3

§ 7

Zasady i warunki obsługi w zakresie komunikacji.

1. Ustala się dostępność komunikacyjną obszarów poprzez:
 - ulice nie objęte niniejszym planem i przylegające do poszczególnych obszarów urbanistycznych (M. Ossowskiego, Spokojna, Środkowa)
 - ulice określone niniejszym planem i przylegające do obszarów urbanistycznych- ul. Kilińskiego
 - ulice wewnętrzne nie określone niniejszym planem, a kształtowane w obszarach urbanistycznych lub wspólnych dla tych obszarów w miarę potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego (trójkąt widoczności) w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych komunalnych sieci wodociągowych w uzgodnieniu i na warunkach właściciela sieci,
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do miejskich komunalnych systemów kanalizacyjnych istniejących i projektowanych w uzgodnieniu i na warunkach właściciela sieci,
 - b) ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych 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.
- 3) Odprowadzenie ścieków deszczowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej wraz z oczyszczeniem wód przed zrzutem ich do odbiornika.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN i NN) napowietrznych lub kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego. Lokalizacja stacji wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej . Dla projektowanych stacji transformatorowych 15/ 0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 5x6m ,
 - b) Na terenach oznaczonych symbolem UP; dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej (w przypadku takiej konieczności) Lokalizacja stacji wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 5) Telekomunikacja:

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.
- 6) Zaopatrzenie w gaz:

Ustala się docelowe zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną średnioprężną sieć gazową w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.
- 7) Zaopatrzenie w energię cieplną:

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej . W przypadku braku technicznych możliwości podłączenia wszystkich obiektów do sieci ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencją dla źródeł ekologicznych (z wykorzystaniem gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego niskosiarkowego itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie pyłów lub gazów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenami do którego właściciel posiada tytuł prawny,
- 8) Usuwanie odpadów:

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów,
- b) ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,
- 9) Ustalenia ogólne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych,
 - b) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji w oparciu o przepisy szczególne,
 - c) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i nadziemnych wynikające z przepisów szczególnych.
 - d) Plan dopuszcza modernizację i przebudowę (kolidujących z projektowaną zabudową) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej różnych mediów zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem.

Rozdział 2 Przepisy szczególne

§ 9

Ustala się w obszarze objętym planem, poniższe obszary urbanistyczne o funkcjach, zasadach i warunkach zagospodarowania.

1 KD

Przeznaczenie obszaru – funkcja ulicy dojazdowej (ul. Kilińskiego)

Zasady i warunki zagospodarowania:

- teren realizacji celów publicznych,
- dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni ulicy na odcinku nieruchomości nr 2688, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- szerokość w liniach rozgraniczających istniejących i wg. rysunku planu,

2UP

Przeznaczenie obszaru – funkcja usługowo-produkcyjna

Zasady i warunki zagospodarowania:

- postuluje się dostosowanie programu usługowego czy działalności produkcyjnej do możliwości obsługi w zakresie miejsc parkingowych,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
- istniejąca zabudowa substandardowa do likwidacji,
- wysokość nowych budynków do trzech kondygnacji lub nie przekraczająca wysokości 12 m n.p.t.,
- postulowane stosowanie dachów dwuspadowych lub kopertowych o nachyleniu od 30⁰ do 45⁰,
- realizacja nowych budynków w miejscu istniejących w ul. Kilińskiego, obowiązuje wg. określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów z możliwością ich modernizacji celem podwyższenia standardów użytkowych, przebudowy, remontu, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszej uchwały i przepisów szczególnych,
- dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/04kV o wymiarach 5x6m dostępnej od drogi kołowej wewnętrznej lub zewnętrznej.

3 UP

Przeznaczenie terenu – funkcja usługowo-produkcyjna,

Zasady i warunki zagospodarowania:

- postuluje się dostosowanie programu usługowego czy działalności produkcyjnej do możliwości obsługi w zakresie miejsc parkingowych,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
- wysokość usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych, budynków produkcyjnych nie przekraczająca 12 m od poziomu terenu,
- dachy budynków usługowych dwuspadowe lub kopertowe o nachyleniu od 30⁰ do 45⁰,
- postulowane pokrycie budynków produkcyjnych dachem dwuspadowym lub kopertowym o nachyleniu do 45⁰,
- funkcje dopuszczone w obszarze mogą być realizowane w jednym obiekcie.
- dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/04kV o wymiarach 5x6m dostępnej od drogi kołowej wewnętrznej lub zewnętrznej.

4 M

Przeznaczenie terenu – funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- postuluje się dostosowanie programu usługowego do możliwości obsługi w zakresie miejsc parkingowych,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
- wysokość nowych budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- dachy budynków dwuspadowe lub kopertowe o nachyleniu od 30⁰ do 45⁰,
- utrzymanie istniejących obiektów z możliwością ich modernizacji celem podwyższenia standardów użytkowych, przebudowy, remontu, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszej uchwały i przepisów szczególnych,
- funkcje dopuszczone w obszarze mogą być realizowane w jednym obiekcie.

5K

Przeznaczenie terenu – funkcja komunikacji

Zasady i warunki zagospodarowania:

- teren realizacji celów publicznych,
- pas terenu pod poszerzenie pasa drogowego ulicy.

- dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych z udziałem zieleni wysokiej w ilości jedno drzewo na trzy stanowiska,
- ze względu na kolizyjny charakter usytuowania słupów linii 15 kV należy przewidzieć skablowanie linii.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

§ 14

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA

Jerzy Naziębło
dr Jerzy Naziębło

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA
ŻYRARDOWA

SKALA 1: 1000

ZALĄCZNIK
DO UCHWAŁY Nr XI/97/03
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA
z dnia 28 sierpnia 2003 r.

OZNACZENIA:

M	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
UP	TERENY USŁUGOWO PRODUKCYJNE
KD	DROGA DOJAZDOWA
K	TERENY KOMUNIKACJI
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OPRACOWAŁ:

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY
W ŻYRARDOWIE
Kierownik
mgr inż. arch. MAŁGORZATA WALCZAK
Nr uprawnień urbanistycznych 1479/96

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA

dr Jerzy Naziębło

Plan miejscowy (zawiera) ...
Wzrost: ...
Żyrardów, dn. ...
Inżynier: ...

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

Powiat Żyrardowski

Limita (miasto) Żyrardów

Objętość 2 - ul. Ossolińskiego, Śródkowa

Objętość dz. e.N. 2688, 2692

Przebieg linii granicznej

Adres mapy zasadniczej 222.848.1243

Skala 1: 1000

Przełożona sytuacja jest zgodna
ze stanem faktycznym na granicy
na dzień 30.01.2003

Należy pamiętać, że plan w terenie
nie jest obowiązujący. Wszelkie zmiany
funkcyjnej lub innej natury
dotyczące terenów w terenie w czasie
kwalifikacji geodezyjnej.

Mapa niniejsza może służyć do
celów projektowych

Urząd Miejski w Żyrardowie
ul. Śródkowa 1
15-000 Żyrardów

GEODETA WYKONAWCA
Marek Kunik
ul. Żyrardowska 21
15-000 Żyrardów

PLAN MIEJSCOWY (zawiera) ...
Wzrost: ...
Żyrardów, dn. ...
Inżynier: ...

2003.08.28