

## **UCHWAŁA NR X / 82 / 03**

### **RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA**

**z dnia 26 czerwca 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.) oraz zgodnie z Uchwałą Nr LI/411/02 z dnia 26 września 2002 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, Rada Miejska uchwala, co następuje:

#### **Rozdział I Przepisy ogólne**

##### **§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa terenu położonego przy ulicy Kilińskiego obejmującego działki nr.ewid. 2712/19, 2712/18 i terenu położonego przy ulicy Jodłowskiego obejmującego działki nr ewid. 5013, 5012, 2725/4, 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 w obrębie, którego obowiązują ustalenia,
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - przeznaczenie obszarów – określone symbolem,
  - linie zabudowy – nieprzekraczalne,
  - granice nieruchomości wymagające scalenia,
  - odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku,

##### **§ 3**

1. Niniejszym planem ustala się:
  - przeznaczenie obszarów,
  - funkcje zagospodarowania obszarów,
  - zasady i warunki zagospodarowania terenu,

- zasady i warunki scalania i 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,
  - linii zabudowy nieprzekraczalnej – rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane elewacje lub ich części bez jej przekraczania,
  - powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się interpretację zgodną z przepisami szczególnymi,
  - 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.
  - przeznaczeniu terenu – rozumie się określone dla terenu funkcje,
  - funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol MW) – rozumie się realizację budynków wielorodzinnych w interpretacji wg. przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią z miejscami rekreacyjnymi i urządzeniami infrastruktury technicznej.
  - funkcji usługowej (symbol U) - rozumie się realizację budynków usługowych z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i urządzeniami infrastruktury technicznej.

## § 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, iż prowadzona działalność usługowa powodująca wprowadzenie gazów i 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, 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 w tym środowiska człowieka przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych funkcjami zagospodarowania terenu.
5. Ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów urbanistycznych w % w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej.
6. Ustala się zakaz naruszania istniejących walorów krajobrazowych. Projektowane inwestycje winny być harmonijnie wkomponowane w otoczenie.

## § 5

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Dopuszcza się podział pod warunkiem:
  - wydzielona działka budowlana w terenie o symbolu 1MW winna zapewnić realizację co najmniej jednego budynku wielorodzinnego z terenem niezbędnym do jego funkcjonowania.
  - wielkość i kształt działek w terenie o symbolu 2U winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.
  - zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą,
  - wydzielenia terenu pod poszerzenie ulic zgodnie z rysunkiem planu.
  - nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd z istniejących lub projektowanych planem ulic.
2. Dopuszcza się scalenie istniejących nieruchomości.

## § 6

### Zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Ustala się usytuowanie projektowanych budynków według linii nieprzekraczalnej określonej na rysunku planu.
2. Ustala się obowiązek wyposażenia funkcji usługowej w miejsca postojowe dla samochodów w ilości uzależnionej od charakteru usługi.

## § 7

### Zasady i warunki obsługi w zakresie komunikacji.

1. Ustala się dostępność komunikacyjną obszaru poprzez ulice projektowane objęte niniejszym planem oraz istniejące przylegające do obszarów nie objęte niniejszym planem.

## § 8

### Zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) Zaopatrzenie w wodę.
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych w uzgodnieniu i na warunkach właściciela sieci,
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych .
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskich systemów kanalizacyjnych istniejących i projektowanych w uwzględnieniu i na warunkach właściciela sieci,
  - b) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych i technologicznych.
- 3) Odprowadzenie ścieków deszczowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej z koniecznością ich oczyszczenia przed zrzutem 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 nowej generacji zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem - w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego,
  - b) plan dopuszcza modernizację i przebudowę ( kolidujących z projektowaną zabudową ) sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem,
- 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 zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną średnioprężną sieć gazową w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.

7) Zaopatrzenie w energię cieplną

- a) Ustala się dla obszaru o symbolu 1MW zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci cieplnej.
- b) Ustala się dla obszaru o symbolu 2U zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci cieplnej, a w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia 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 gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

8) Usuwanie odpadów

- a) ustala się nakaz zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów,
- b) ustala się obowiązek realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,
- c) odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji wg przepisów szczególnych zgodnie z przyjętym programem gospodarki odpadami,

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 wg. przepisów szczególnych,
- b) wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych.
- c) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i nadziemnych wynikające z przepisów szczególnych.
- e) ustala się wymóg by realizacja inwestycji w miejscach kolizji z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej odbywa się po usunięciu kolizji (pod nadzorem zarządzającego siecią).
- f) ustala się nakaz by realizacja inwestycji w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszelkich mediów odbywała się w sposób zgodny z przepisami szczególnymi w uzgodnieniu i pod nadzorem zarządcy sieci i urządzeń.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

### § 9

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

#### 1 MW

Przeznaczenie obszaru - funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków do czterech kondygnacji,
- poziom podłogi parteru max. 0,80 m n.p.t.
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej,
- realizacja obiektów pomocniczych niezbędnych do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami szczególnymi,
- dachy dwuspadowe lub kopertowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° ,
- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15%,
- ustala się obowiązek ochrony istniejącego w sąsiedztwie układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem,
- dopuszcza się ogrodzenie terenu ogrodzeniem ażurowym o wysokości do 1,6 m na cokole tynkowanym lub klinkierowym o wysokości do 0,6 m.npt.
- zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych.

#### 2 U

Przeznaczenie obszaru - funkcja usługowa.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- realizacja obiektów usługowych – postulowany zakres związany z obsługą zlokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza,
- budynki parterowe o wysokości nie przekraczającej 6,0 m. w kalenicy od poziomu parteru,
- dachy dwuspadowe lub kopertowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° ,
- wysokość posadowienia podłogi parteru max. 0,40 m.n.p.t.,
- zabudowa wolno stojąca,
- ustala się zakaz stosowania na elewacji budynków blachy i siddingu z wyjątkiem obróbek blacharskich,
- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25%,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej,
- teren w zasięgu oddziaływania cmentarza - obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien,

### 3 Z

Przeznaczenie obszaru – funkcja terenów zieleni.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych do czasowego użytku o pow. zabudowy nie przekraczającej 15 m<sup>2</sup>, max. wysokości 4 m w kalenicy od poziomu terenu i max nachyleniu dachu 30<sup>0</sup>,
- zieleń niska – zwarte skupiska krzewów nie przekraczające wysokości 1,0 m,
- dopuszcza się pojedyncze nasadzenia drzew.

### 4 K

Przeznaczenie obszaru - funkcja terenów komunikacji.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- teren realizacji celów publicznych – poszerzenie pasa drogowego istniejącej ulicy Kilińskiego wg. rysunku planu,

### 5 K

Przeznaczenie obszaru - funkcja terenów komunikacji.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- teren realizacji celów publicznych – poszerzenie pasa drogowego istniejącej ulicy Jodłowskiego wg. rysunku planu,

### 6 KD

Przeznaczenie obszaru – funkcja terenów komunikacji – ulica dojazdowa.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- teren realizacji celów publicznych ,
- szerokość w liniach rozgraniczających 18,0m wg rysunku planu,
- jezdnia szerokości min. 6,0m,
- wskazana realizacja zatok postojowych na przemian z pasem zieleni przyulicznej o szerokości min. 3,0 m wzdłuż południowo-wschodniej linii rozgraniczającej ulicy,
- na skrzyżowaniu projektowanej ulicy z pozostałymi ulicami należy zachować trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

#### § 10

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

#### § 11

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

#### § 12

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA

  
dr Jerzy Naziębło



WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE  
Powiat Żyrardowski.....  
Gmina(miasto) Żyrardów.....  
Obręb.....  
Obiekt: ulice: Środzka i Jodłowskiego

Fragment mapy zasadniczej  
skala 1: 1000.  
Arkusz nr. 272, 243, 1223, 1224;  
1241; 1242.

Przedstawiona sytuacja jest zgodna  
ze stanem faktycznym na gruncie  
na dzień 17.08.2000

Nie wyklucza się istnienia w terenie  
urządzeń podziemnych do których brak  
informacji branżowych i nie zostały  
odczytane w terenie w czasie  
inwentaryzacji geodezyjnej.

S.C. GEODETÓW  
A. Aronowski i A. Russek  
ul. Limanowskiego 49 p. 10  
96-300 Żyrardów, tel. (0-46) 855-22-72  
regon: 750339692

GEODETA UPRAWNIENI  
Adam Russek  
96-300 Żyrardów, ul. Szpitalna 2/4 m. 21  
zam. M.S.J. 1.B. nr 8840

POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
w Żyrardowie  
W obrębie oznaczonym linią  
czarną aktualizacji treści mapy zasadniczej  
dokumentacji i pomiaru urzędniczego przyjęto do  
zakresu pomiarowego w dniu 24.08.2000  
i 2400/2000 pod nr 3323-336/2000  
Ministryza mapy musi służyć do celów projektowych.  
Przebieg linii kolejowych wyznaczają podwójne  
na stronie południowej wyścigowa i Linia kolejowa powiatowa  
nawierzchnie przez jezdniaki upr. do wył. (zob. projekt)  
Żyrardów, dnia 24.08.2000

mgr inż. Andrzej Wysoki  
dyrktor  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA  
ŻYRARDOWA

SKALA 1: 1000

ZALĄCZNIK  
DO UCHWAŁY Nr X/82/03  
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA  
z dnia 26 czerwca 2003r.

OZNACZENIA:

- |    |   |
|----|---|
| MW | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ<br>WIELORODZINNEJ               |
| U  | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ                                     |
| Z  | TERENY ZIELENI  |
| K  | TERENY KOMUNIKACJI  |
| KD | TERENY KOMUNIKACJI-ULICA<br>DOJAZDOWA                         |
|    | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM                               |
|    | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O<br>RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA |
|    | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY                               |
|    | PROPONOWANE SCALENIA DZIAŁEK                                  |

OPRACOWAŁ:

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA

dr Jerzy Napiętko

