

UCHWAŁA Nr XLIX/370/17
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 30 listopada 2017 r.

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 2017r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XXXIV/230/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 3 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego działkę ewidencyjną o nr 3519/12 w Żyrardowie, stwierdzając że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący działkę ewidencyjną o nr 3519/12, zwany dalej planem.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący działkę ewidencyjną o nr 3519/12 w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie 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 planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) teren oznaczony symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) wymiarowanie, podane w metrach.

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej lub liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest nieprzekraczalną granicą przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dachach wielospadowych - należy przez to rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem dla terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w uchwale i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren pokrywający się z obszarem planu wydzielony linią rozgraniczającą, który został oznaczony w uchwale i na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 6) miejsca do parkowania samochodów – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu, w której mogą być umieszczane ściany budynków lub ich części bez jej przekraczania, a poza którą mogą wykraczać takie elementy jak: okapy, gzymsy, schody;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu, w której powinny być umieszczone budynki lub ich części minimum 80%

ściany budynku bez jej przekraczania, a poza którą mogą wykraczać takie elementy jak: okapy, gzymsy, schody;

9) działce budowlanej - należy przez to rozumieć definicję według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.

W obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, poza wymienionymi w §8 pkt 5, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym (obecnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, w związku z czym nie określa się ich granic i sposobów ich zagospodarowania oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 6.

W obszarze planu ustala się przeznaczenie - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczony symbolem literowym przeznaczenia UM, w granicach którego ustala się realizację funkcji usług, w tym z zakresu użyteczności publicznej i funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi pomieszczeniami i urządzeniami technicznymi, miejscami do parkowania samochodów, powierzchnią biologicznie czynną oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

§ 7.

Zasady i warunki zagospodarowania terenu, kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) istniejący budynek stacji transformatorowej (trafostacji) do rozbiórki;
- 2) usytuowanie nowego budynku względem placu publicznego (Mały Rynek - przylegający, nie objęty granicami planu), obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy i obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nowy budynek do czterech kondygnacji nadziemnych i wysokości nie przekraczającej 14,0 m;

- 4) elewacje nowego budynku w nowoczesnej formule z elementami nawiązującymi do industrialnego charakteru zabudowy, w kolorach szarości, grafitu, bieli, koloru betonu i cegły historycznej, a materiały nawiązujące do funkcji przemysłowej beton, tynk, stal, szkło, ewentualnie cegła;
- 5) dach nowego budynku wielospadowy o nachyleniu połaci dachowej do 25° z dopuszczeniem dachu płaskiego, w kolorze szarości, grafitu, historycznej dachówki;
- 6) dopuszcza się usytuowanie nowego budynku bezpośrednio przy granicy z działką ewidencyjną o nr 3519/39, przy warunku zachowania bezpieczeństwa pożarowego, wymogów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz zapewnienia wglądu na elewację szczytową sąsiedniego budynku zlokalizowanego na działce ewid. o nr 3519/39, poprzez zastosowanie w budynku powyżej pierwszej kondygnacji minimum 50% przeszklenia elewacji zachodniej czyli od strony głównej placu publicznego – (Mały Rynek) i elewacji południowej czyli od strony elewacji szczytowej budynku sąsiedniego, wymagającej zapewnienia wglądu;
- 7) powierzchnia zabudowy do 99% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy minimalna 0,5, maksymalna 4,5;
- 10) dopuszcza się kondygnację podziemną w budynku;
- 11) w budynku może być realizowana funkcja mieszkaniowa lub funkcja usługowa lub funkcja mieszana czyli usługowa i mieszkaniowa o proporcji stosownie do potrzeb;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200,0 m².

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się zasadę realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających, zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem, stosownie do realizacji inwestycji i zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, zasadami i warunkami zagospodarowania;
- 2) ustala się, iż prowadzona działalność usługowa, sposób i funkcjonowanie zagospodarowania, nie powinny na granicy działki budowlanej, lokalu do których właściciel, prowadzący działalność posiada tytuł prawny, przekraczać standardów

jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych, lokalach sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);

- 3) teren oznaczony symbolem literowym przeznaczenia UM, zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych pod względem rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy, inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji) oraz obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 5) obszar planu zawiera się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nazwą „Osada Fabryczna” (decyzja nr 520) oraz w granicach pomnika historii pod nazwą „Żyrardów – XIX-wieczna Osada Fabryczna, w związku z czym obowiązują działania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obszar planu uznaje się za zabudowę śródmiejską, w której mogą być stosowane przepisy odrębne.

§ 9.

Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na uwarunkowania.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu (działki budowlanej) z przyległego placu publicznego o funkcji komunikacji pieszej i kołowej (Mały Rynek), nie objętego granicami planu;
- 2) zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów:
 - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na 2 mieszkania,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w budynku o funkcji zgodnie z przeznaczeniem, w tym w kondygnacji

podziemnej z możliwością bilansowania miejsc w obrębie placu publicznego (Mały Rynek), o którym mowa w pkt 1 i w sąsiednich drogach /ulicach/ publicznych, przy czym należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z dopuszczeniem wykorzystania na ten cel miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznaczonych w obrębie placu publicznego (Mały Rynek) i sąsiednich drogach /ulicach/ publicznych;

- 3) ze względu na uwarunkowania nie określa się powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu z układem zewnętrznym;
- 4) zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:
 - a) woda z istniejącej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego systemu miejskiego;
 - b) odprowadzenie ścieków (bytowych, przemysłowych) do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej (przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych, dotyczących dopuszczalnych norm zanieczyszczeń) opartej o miejski system kanalizacji sanitarnej i miejską oczyszczalnię ścieków,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej opartej o system kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczenia do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) energia elektryczna z istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia włączonych do istniejącego systemu elektroenergetycznego oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4) z lokalizacją przy zapewnieniu dostępu do drogi /ulicy/ publicznej, zgodnie z przepisami obowiązującymi, nie dopuszcza się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
 - e) telekomunikacja w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego z włączeniem do miejskiego systemu sieci gazowej;
 - g) gospodarka cieplna oparta o istniejącą miejską sieć ciepłowniczą;
 - h) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem i nie określa się terminu, do którego istniejące urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 12.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości - 20 %.

§ 13.

Traci moc uchwała nr IX/76/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 182 z dnia 7 lipca 2003 r. poz. 4554) w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Żyrardowa.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
Marcin Rosiński