

UCHWAŁA NR XXIII/186/08
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 29 maja 2008 roku

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 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.) oraz Uchwały Nr XLVI/360/06 z dnia 24 maja 2006r. Rady Miejskiej Żyrardowa o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: ulicami; 1 Maja, Skrowaczewskiego, północną granicą działki o nr ewid. 2215, zachodnimi granicami działek o nr ewid. 2223, 2222, 2214/2, ulicą Łąkową, częścią działek o nr ewid.: 2075, 2074, zachodnią granicą działki o nr ewid. 2073, częścią działek o nr ewid.: 2063/2, 2062/2, 2060/2, 2059/2, 2058/2, 2057/2, 2056/2, 2055/2, 2054/2, 2053/2, 2052/2, 2051/2, 2050/2 i północną granicą administracyjną miasta, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu miejscowego, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 miejscowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem 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;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku, podanych w metrach;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 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 - rozumie się określony dla terenu rodzaj zabudowy i sposób zagospodarowania, oznaczonym symbolami o poniższej interpretacji :
 - a) symbol UMn – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych:
 - budynków usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, rzemiosło itp.) oraz inne usługi w tym

- produkcyjne z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w interpretacji wg. przepisów szczególnych z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz mieszkań, przy zachowaniu ustaleń dla poszczególnych terenów,
 - budynków użyteczności publicznej oraz bezpieczeństwa publicznego i obsługi motoryzacji, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- b) symbol ZPu – tereny zieleni urządzonej z usługami – należy rozumieć tereny służące utrzymaniu istniejącej zieleni komponowanej oraz realizacji nowej ze ścieżkami pieszymi, elementami małej architektury oraz obiektami usługowymi,
 - c) symbol WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, należy rozumieć kanały, rowy przeznaczone do użytkowania zgodnie z zasadami gospodarki wodnej dotyczącej wód otwartych,
 - d) symbol KDg – tereny dróg /ulic/ publicznych głównych, należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, budowę nowych, będących w systemie układu komunikacyjnego miasta, służących m.in. obsłudze terenów objętych planem,
 - e) symbol E – infrastruktura techniczna - elektroenergetyka, należy rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych stacji i urządzeń elektroenergetycznych,
 - f) symbol K – infrastruktura techniczna – kanalizacja deszczowa, należy rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych sieci i urządzeń z zakresu kanalizacji deszczowej,
 - g) symbol KDd - tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych i należy rozumieć utrzymanie istniejących ulic z możliwością ich modernizacji, budowę nowych, będących w systemie układu komunikacyjnego miasta, służących m.in. obsłudze terenów objętych planem;
- 3) terenie – należy rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, oznaczony numerem cyfrowym /wg. kolejności/ i symbolem przeznaczenia;
 - 4) 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/ lub rowu;
 - 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 6) ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane.

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

- 1) symbol UMn - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) symbol ZPu - tereny zieleni urządzonej z usługami;
- 3) symbol WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) symbol KDd - tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych;
- 5) symbol KDg - tereny dróg /ulic/ publicznych głównych;
- 6) symbol E - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 7) symbol K - infrastruktura techniczna – kanalizacja deszczowa.

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz 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/ określonych planem i nieokreślonych, a przylegających do obszaru objętego planem;
- 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 wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające 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;
- 4) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej - określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 5) realizacja obiektów budowlanych w terenach zmeliorowanych wymaga przebudowy lub likwidacji istniejącej sieci drenarskiej na warunkach zarządzającego urządzeniami melioracyjnymi;
- 6) tereny o symbolu UMn, zalicza się do „terenów mieszkaniowo – usługowych”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60-60/98) w formie strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej plan ustala:
 - a) uzyskanie przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
 - b) uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - c) przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
 - d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 8. Niniejszym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych i nie ustala się potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych.

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

- 1) usytuowanie nowych budynków z wyłączeniem budynkowych stacji transformatorowych, względem dróg /ulic/ publicznych, rowu, obowiązuje wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze wymiarowaniem podanym na rysunku planu i ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) ogrodzenia od dróg publicznych o wysokości do 1,6 m n.p.t.;
- 3) dopuszcza się adaptację, rozbudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń uchwały dotyczących linii zabudowy nieprzekraczalnej, nadbudowę, przebudowę istniejących obiektów pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 4) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 5) dachy nowych budynków:
 - a) związanych z działalnością usługową, gospodarczych, garaży, jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30°,
 - b) mieszkalnych jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- 6) realizacja obiektów usługowych lub usług w ramach innych obiektów, wymaga zapewnienia dostępności usług dla osób niepełnosprawnych;
- 7) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych, tj. 18,0 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 7,5 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązuje zakaz usytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, usytuowanie pozostałych obiektów w uzgodnieniu z zarządzającym liniami elektroenergetycznymi;
- 8) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, usytuowanie budynków w stosunku do tych linii obowiązuje wg. przepisów szczególnych;
- 9) w sytuacji przebudowy – zmiany przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalenia § 9 ust.1 pkt 7 dotyczą nowego przebiegu linii elektroenergetycznych, a w sytuacji likwidacji ustalenia nie obowiązują;
- 10) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, przebudowę istniejących obiektów położonych w zasięgu oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych przy zachowaniu obowiązujących przepisów i bezpieczeństwa i zdrowia ludzi;
- 11) ustala się zakaz realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m², jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 12) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią, przy spełnieniu wymogów przepisów obowiązujących i ustaleń niniejszej uchwały;
- 13) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki jako zespolone, lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią, przy spełnieniu wymogów przepisów obowiązujących.

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

- 1) teren o symbolu 1 KDg:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych głównych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowana ulica główna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m wg. rysunku planu,
 - chodniki obustronne odsunięte od jezdni,
 - fragment terenu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 7,
 - fragmenty terenu są zmeliorowane – obowiązują ustalenia § 6 pkt. 5;
- 2) teren o symbolu 2 KDd:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych dojazdowych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowana ulica dojazdowa z placem do zawracania samochodów,
 - realizacja zjazdów na nieruchomości położone w terenie o symbolu 1ZPu przez teren o symbolu 13WS,
 - jezdnie o szerokości min. 5,0m,
 - fragmenty terenu są zmeliorowane – obowiązują ustalenia § 6 pkt. 5;
- 3) teren o symbolu 3 KDd:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg (ulic) publicznych dojazdowych,

- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m wg. rysunku planu,
 - jezdnia o szerokości min. 5,0 m,
 - fragment terenu jest zmeliorowany wg. rysunku planu – obowiązują ustalenia § 6 pkt 5;
- 4) tereny o symbolu 4 KDd, 5KDd, 6KDd, 7KDd, 8KDd, 9KDd:
- a) przeznaczenie – tereny dróg (ulic) publicznych dojazdowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- projektowane ulice dojazdowe,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m wg. rysunku planu,
 - ulice o symbolu: 4 KDd; 6 KDd; 8KDd; 9KDd z realizacją placu do zawracania o wymiarach 13,0 m x 15,0m;
 - fragmenty terenów są zmeliorowane zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują ustalenia § 6 pkt. 5,
 - fragment terenu oznaczony symbolem 9KDd położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 7;
- 5) teren o symbolu 1 ZPu:
- a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej z usługami,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- obowiązuje urządzenie min. 60% powierzchni działki zielenią, która jednocześnie może spełniać funkcję powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - maksymalna wysokość budynków usługowych nie przekraczająca w kalenicy 8,0 m n.p.t.
 - usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100,0 m²,
 - powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - linia zabudowy nieprzekraczalna, odległa od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 13 WS – 4,0 m, od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1KDg – 8,0m,
 - dostępność komunikacyjna terenu z drogi /ulicy/ zrealizowanej w terenie o symbolu 2KDd poprzez teren o symbolu 13WS oraz z drogi (ulicy) o symbolu 1KDg;
 - fragment terenu jest zmeliorowany wg. rysunku planu– obowiązują ustalenia § 6 pkt 5,
 - przez teren przebiegają linie elektroenergetyczne 110kV i 15 kV – obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 7,8,9;
- 6) teren o symbolu 2 K:
- a) przeznaczenie – infrastruktura techniczna – kanalizacja deszczowa
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- projektowana oczyszczalnia wód deszczowych,
 - dopuszcza się skanalizowanie rowu i przykrycie;
- 7) tereny o symbolach 3UMn, 5UMn, 7UMn:
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się trzecią kondygnację jako piwnicę, przy warunku nie przekraczania wysokości w kalenicy 11,0 m n.p.t.,
 - wysokość budynków usługowych o wysokości w kalenicy nie przekraczającej 9,0 m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m n.p.t.
 - całkowita powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 55% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 35% powierzchni działki budowlanej,

- zabudowa usługowa, mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa może być realizowana na odrębnych działkach budowlanych,
- dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i mieszkań w budynkach usługowych pod warunkiem, że funkcje te nie będą się nawzajem wykluczać,
- realizacja na jednej działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego i obiektów usługowych pod warunkiem, że funkcje te nie będą się nawzajem wykluczać,
- fragmenty terenów o symbolu 3UMn i 5UMn wg. rysunku planu są zmeliorowane – obowiązują ustalenia § 6 pkt 5,
- linia zabudowy nieprzekraczalna odległa od linii rozgraniczającej dróg /ulic/ o symbolach: 2KDd; 4KDd, 6KDd, 8KDd – 6,0m, od drogi /ulicy/ o symbolu 3KDd – 4,0m;

8) teren o symbolu 9UMn:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się trzecią kondygnację jako piwnice, przy warunku nie przekraczania wysokości w kalenicy 11,0 m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m n.p.t.
 - wysokość budynków usługowych o wysokości w kalenicy nie przekraczającej 9,0 m n.p.t.,
 - całkowita powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - zabudowa usługowa, mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa może być realizowana na odrębnych działkach budowlanych,
 - dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i mieszkań w budynkach usługowych, pod warunkiem, że funkcje te nie będą się nawzajem wykluczać,
 - realizacja na jednej działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego i obiektów usługowych pod warunkiem, że funkcje te nie będą się nawzajem wykluczać,
 - linia zabudowy nieprzekraczalna odległa o od linii rozgraniczającej dróg /ulic/: o symbolu 8KDd – 6,0m, o symbolu 3KDd – 4,0m, od linii rozgraniczającej teren z drogą krajową nr 50 – 8,0m;

9) tereny o symbolach 4UMn, 6UMn, 8UMn:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się trzecią kondygnację jako piwnice, przy warunku nie przekraczania wysokości w kalenicy 11,0 m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość w kalenicy budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m n.p.t.
 - wysokość budynków usługowych o wysokości w kalenicy nie przekraczającej 9,0 m n.p.t.,
 - całkowita powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 55% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 35% powierzchni działki budowlanej,
 - zabudowa usługowa, mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa może być realizowana na odrębnych działkach budowlanych,
 - dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i mieszkań w

budynkach usługowych, pod warunkiem, że funkcje te nie będą się nawzajem wykluczać,

- realizacja na jednej działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego i obiektów usługowych pod warunkiem, że funkcje te nie będą się nawzajem wykluczać,
- przez tereny przebiegają linie elektroenergetyczne 110kV i 15 kV – obowiązują ustalenia § 9 ust 1 pkt 7,8,9,
- fragmenty terenów są zmeliorowane wg. rysunku planu – obowiązują ustalenia § 6 pkt 5,
- linia zabudowy nieprzekraczalna odległa o od linii rozgraniczającej dróg /ulic/: o symbolach: 2KDd, 5KDd, 9KDd – 6,0m, o symbolu 7KDd – 6,0m dla terenu o symbolu 4UMn i 8UMn oraz 4,0m i 6,0m dla terenu o symbolu 6UMn zgodnie z rysunkiem planu, o symbolu 3KDd – 5,0m, o symbolu 1KDg – 5,0m i 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczającej teren z drogą krajową nr 50-8,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- fragment terenu oznaczonego symbolem 8 UMn położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 7;

10) teren o symbolu 10 ZPu:

- a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej z usługami,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - obowiązuje urządzenie min. 40% powierzchni działki zielenią, która jednocześnie może spełniać funkcję powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - maksymalna wysokość budynków usługowych nie przekraczająca w kalenicy 9,0 m n.p.t.
 - usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100,0 m²,
 - linia zabudowy nieprzekraczalna, odległa od linii rozgraniczającej drogi /ulicy/ o symbolu 1KDg – 8,0m, od linii rozgraniczającej teren z ulicą Skrowaczewskiego – 6,0m,
 - fragment terenu jest zmeliorowany wg. rysunku planu – obowiązują ustalenia § 6 pkt 5,
 - w terenie może być zrealizowane lądowisko dla komunikacji powietrznej służb ratowniczych.

11) teren o symbolu 11E, 12E:

- a) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowane stacje transformatorowe,
 - stacje mogą być budynkowe lub kontenerowe.

12) teren o symbolu 13WS:

- a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejący rów melioracyjny do utrzymania z możliwością przykrycia,
 - pas terenu o szerokości 5,0m po obydwu stronach od górnej krawędzi skarpy rowu, do zagospodarowania zielenią,
 - realizacja zjazdów z drogi o symbolu 2KDd na nieruchomości położone w terenie o symbolu 1ZPu, wymaga zachowania przepustowości rowu.

§ 10. W obszarze objętym niniejszym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki podziału, scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział, scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą;
- 2) wielkość i kształt nowo wydzielonych działek usługowych i usługowo-mieszaniowych, winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy warunku spełnienia minimalnej wielkości działki: dla zabudowy usługowej min. 1000,0 m², dla zabudowy usługowo-mieszaniowej min. 1200,0 m², przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych;
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 700,0 m²;
- 4) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmniejszenie wymienionych w pkt. 2, 3 wielkości nowo wydzielonych działek o maksimum 3 %;
- 5) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dostęp z określonych planem dróg /ulic/ publicznych lub dróg /ulic/ publicznych nie objętych planem, a przylegających do obszaru planu oraz dostęp do dróg publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) dopuszcza się podział nieruchomości związany z wydzieleniem działki gruntu o powierzchni stosownie do potrzeb w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości dla prawidłowego funkcjonowania lub regulacji granic między działkami;
- 7) dopuszcza się połączenie i ewentualnie ponowny podział nieruchomości gruntowych lub działek gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego Planu.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych budynków w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy;
- 2) na działkach usługowych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów poprzez drogi /ulice/ publiczne określone niniejszym planem, drogi /ulice/ publiczne nie objęte planem, a przylegające do obszaru planu oraz dostępność do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) ustala się dla funkcji handlowej na każde 50 m² powierzchni sprzedaży oraz dla pozostałych usług na każde 150 m² powierzchni użytkowej min. 1 stanowisko postojowe dla samochodów, dla gastronomii na każde 4 miejsca konsumpcyjne min. 1 stanowisko postojowe, a potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej;
- 3) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi publiczne – ulice: Skrowaczewskiego, 1 Maja;
- 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 /ulicę/) 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 (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji,
 - c) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci mediów infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z istniejącej i projektowanej sieci zasilanej z systemu miejskiego na warunkach zarządzającego siecią,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć lokalnych;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
 - a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i nie oczyszczonych wód opadowych z powierzchni utwardzonych (bitumicznych) ulic wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
 - b) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią, do czasu jej realizacji dopuszcza się lokalne odprowadzenie do zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem na oczyszczalnię ścieków lub w oparciu o przydomowe oczyszczalnie przy spełnieniu warunków przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego,
 - c) ścieki technologiczne 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,
 - d) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych,
 - e) wody deszczowe z utwardzonych terenów związanych z prowadzoną działalnością usługową w wyniku której może nastąpić zanieczyszczenie powierzchni utwardzonych 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 stacji transformatorowych SN/nn wolnostojących lub wbudowanych, zgodnie z zapotrzebowaniem 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 lub poza nimi przy zapewnieniu dostępności od drogi /ulicy/ publicznej,
 - c) dla projektowanych stacji transformatorowych /wymagających wydzielenia terenu niezależnie od ustaleń planu/ 15/0,4 kV należy zapewnić teren o wymiarach 6mx5m;
- 8) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;
- 9) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego;
- 10) zaopatrzenie w energię cieplną – ustala się zaopatrzenia w ciepło z projektowanej miejskiej sieci ciepłej 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 lub z miejskiej sieci ciepłej;
- 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 podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.

§ 14. 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.

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach KDd; KDg; ZPu; WS; E; K w wysokości - 0%, dla terenów o symbolu UMn 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 XXIII/186/08
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 29 maja 2008r.

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ulicami; 1 Maja, Skrowaczewskiego, północną granicą działki o numerze ewidencyjnym 2215, zachodnimi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 2223, 2222, 2214/2, ulicą Łąkową, częścią działek o numerach ewidencyjnych: 2075, 2074, zachodnią granicą działki o numerze ewidencyjnym 2073, częścią działek o numerach ewidencyjnych: 2063/2, 2062/2, 2060/2, 2059/2, 2058/2, 2057/2, 2056/2, 2055/2, 2054/2, 2053/2, 2052/2, 2051/2, 2050/2 i północną granicą administracyjną miasta, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ulicami; 1 Maja, Skrowaczewskiego, północną granicą działki o numerze ewidencyjnym 2215, zachodnimi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 2223, 2222, 2214/2, ulicą Łąkową, częścią działek o numerach ewidencyjnych: 2075, 2074, zachodnią granicą działki o numerze ewidencyjnym 2073, częścią działek o numerach ewidencyjnych: 2063/2, 2062/2, 2060/2, 2059/2, 2058/2, 2057/2, 2056/2, 2055/2, 2054/2, 2053/2, 2052/2, 2051/2, 2050/2 i północną granicą administracyjną miasta, do publicznego wglądu w dniach od 05.12.2007r. do 31.12.2007r., jak również w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do 15.01.2008r. do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono uwagę P. Kazimierzy Zielińskiej, zam. przy ul. 1-go Maja 206 w Żyrardowie oraz uwagi doc. arch. Andrzeja Grudzińskiego, zam. przy ul. Okulickiego 4 w Żyrardowie.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

Uwaga P. Kazimiery Zielińskiej:

1) Wniesiono o przeznaczenie nieruchomości, usytuowanej przy ul. 1-go Maja 206, pod uprawy rolne zgodnie z dotychczasową formą użytkowania terenu. Prezydent Miasta Żyrardowa odrzucił w/w uwagę. Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Zarówno przepis art. 35 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym jak i projekt planu zapewniają utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem. Nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

W związku z powyższym ustalenia projektu planu nie wykluczają dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

Rada Miasta Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

Uwagi doc. arch. Andrzeja Grudzińskiego:

1) Wniesiono uwagę dotyczącą oznaczenia przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną, symbolem UMn, co w/g wnoszącego sugerowałoby dopuszczenie funkcji mieszkaniowej tylko jako towarzyszącej.

Prezydent Miasta Żyrardowa odrzucił w/w uwagę, ponieważ zgodnie z ustaleniami projektu planu tereny oznaczone symbolem UMn przeznacza się pod zabudowę usługową, mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową, bez jakichkolwiek preferencji.

W związku z powyższym, nie występują takie przesłanki, które wskazywałyby, że tylko inwestor zamierzający prowadzić działalność usługową może uzyskać pozwolenie na realizację budynku mieszkalnego.

Rada Miasta Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

2) Wniesiono uwagę dotyczącą łączenia tylko działek sąsiednich nie spełniających warunków zabudowy – likwidacja co drugiej linii granicznej działki.

Prezydent Miasta Żyrardowa odrzucił w/w uwagę ponieważ, właściciele działek nie spełniających warunków dla realizacji zabudowy, mają możliwość scalenia dowolnej liczby działek i podziału nieruchomości, w sposób nie naruszający ustaleń planu.

Rada Miasta Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

3) Wniesiono o wykorzystanie pasa terenu przebiegającego pod linią wysokiego napięcia 110 KV, pod komunikację, z usytuowaniem w tym terenie drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 3KDd.

Prezydent Miasta Żyrardowa odrzucił w/w uwagę, ponieważ usytuowanie drogi oznaczonej symbolem 3KDd w pasie oddziaływania linii energetycznych wysokiego napięcia spowodowałoby przeznaczenie pod pas drogowy kilkunastu działek, należących do prywatnych właścicieli.

Ponadto, docelowym rozwiązaniem będą linie kablowe, układane w pasach drogowych.

Rada Miasta Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

4) Wniesiono o włączenie części terenu objętego zakresem projektu planu, usytuowanego na wschód od kanału melioracyjnego w opracowanie projektu planu obejmującego teren sąsiedni.

Prezydent Miasta Żyrardowa odrzucił w/w uwagę, ponieważ granice opracowania projektu planu, muszą być zgodne z podjętą uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania przestrzenne tworzą warunki dla opracowania prawidłowych funkcjonalno-przestrzennych powiązań z terenami po wschodniej stronie rowu.

Rada Miasta Żyrardowa w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
Stawomir Suski

ZAŁĄCZNIK NR 3

Do Uchwały NR XXIII/186/08
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 29 maja 2008r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ulicami; 1 Maja, Skrowaczewskiego, północną granicą działki o numerze ewidencyjnym 2215, zachodnimi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 2223, 2222, 2214/2, ulicą Łąkową, częścią działek o numerach ewidencyjnych: 2075, 2074, zachodnią granicą działki o numerze ewidencyjnym 2073, częścią działek o numerach ewidencyjnych: 2063/2, 2062/2, 2060/2, 2059/2, 2058/2, 2057/2, 2056/2, 2055/2, 2054/2, 2053/2, 2052/2, 2051/2, 2050/2 i północną granicą administracyjną miasta, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 13 w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych miasta, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla miasta Żyrardowa, zatwierdzonego w trybie uchwały Rady Miasta 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

Sławomir Suski