

Projekt z dnia 6 czerwca 2019r.

**UCHWAŁA Nr/...../19
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 2019 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 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XVII/113/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 10 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. 1 Maja, ul. Jana Skrowaczewskiego, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/9, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2788/1, 2803/2, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 2787/6, częścią działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2171, 2172, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/70, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2132/3, 2132/1, 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, uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: ul. 1 Maja, ul. Jana Skrowaczewskiego, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/9, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2788/1, 2803/2, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 2787/6, częścią działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2171,

2172, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/70, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2132/3, 2132/1, zwany dalej planem.

§ 2.

Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony: ul. 1 Maja, ul. Jana Skrowaczewskiego, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/9, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2788/1, 2803/2, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 2787/6, częścią działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2171, 2172, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/70, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2132/3, 2132/1, 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny oznaczone numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy - podane w metrach.

§ 4.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających lub linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są nieprzekraczalną granicą przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego 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 danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w uchwale wraz z oznaczeniem symbolem literowym przeznaczenia i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, oznaczony w uchwale i na rysunku planu numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 6) miejsca do parkowania samochodów - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulującą zabudowę, w której mogą być umieszczane ściany budynków lub części ścian budynków bez jej przekraczania, natomiast dopuszcza się przekroczenie tej linii, nie dalej niż 1,0 m, takimi elementami budynku jak: schody zewnętrzne, okapy, rynny, podjazdy dla niepełnosprawnych, ocieplenie budynków, balkony, słupy podtrzymujące zadaszenie schodów zewnętrznych czy zadaszenia wejść, urządzenia technologiczne, niezbędne dla funkcjonowania danego budynku, przy spełnieniu przepisów odrębnych, przekroczenie nie dotyczy sytuacji, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą;
- 8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć definicję według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, symbol literowy przeznaczenia MWu - to teren, dla którego ustala się możliwość zachowania istniejących, realizacji nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji: mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej, usługowo-mieszkaniowej (rozumianej jako łączenie w budynkach funkcji mieszkalnej i usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej o proporcji powierzchni użytkowej usługowej i mieszkalnej stosownie do potrzeb) wraz z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: pomieszczeniami i obiektami budowlanymi administracyjnymi, socjalnymi, technicznymi, urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów, garażami jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów tak stanowią, dojazdami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, urządzeniami rekreacyjnymi, obiektami i urządzeniami wstępnego magazynowania odpadów, placami gospodarczymi oraz zachowania, realizacji infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, natomiast z zakresu usług wyklucza się: stację paliw płynnych, warsztaty samochodowe (zakłady naprawcze), stolarnie, zakłady wulkanizacyjne i lakiernicze, myjnie samochodowe, bazy transportowe;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, symbol literowy przeznaczenia MNu - to teren możliwego zachowania istniejących, realizacji nowych budynków dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwą realizacją funkcji usługowej, w tym z zakresu użyteczności publicznej (według zasad określonych dla terenów) wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania samochodów, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, powierzchni biologicznie czynnej, urządzeń rekreacyjnych oraz zachowania, realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci infrastruktury technicznej której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się: bazy transportowe, usługi związane z obsługą samochodów (jak warsztaty samochodowe,

- stacje diagnostyczne dla samochodów, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne), stolarnie;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, symbol literowy przeznaczenia MNU - to teren możliwego zachowania istniejących, realizacji nowych budynków dla funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowo-mieszkaniowej (o proporcji funkcji usługowej i mieszkalnej w budynku stosownie do potrzeb), usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej (według zasad określonych dla terenów) wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania samochodów, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych, powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowania, realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci infrastruktury technicznej której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się: bazy transportowe, usługi związane z obsługą samochodów (jak warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne dla samochodów, myjnie samochodowe, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne, stacje paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz), stolarnie, natomiast dopuszcza się zachowanie istniejących, na dzień przyjęcia niniejszego planu, inwestycji usługowych wykluczonych i innych inwestycji nie mieszczących się w przeznaczeniu terenu wraz z możliwością rozbudowy, remontu, przebudowy, odbudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, ewentualnie budowy nowych obiektów budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania inwestycji wykluczonych i lub nie mieszczących się w przeznaczeniu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, w tym w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy;
- 4) teren zabudowy usługowej, symbol literowy przeznaczenia U - to teren, dla którego ustala się funkcjonowanie budynków dla funkcji usługowej wraz z niezbędnymi: pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, urządzeniami budowlanymi, miejscami do parkowania samochodów, dojazdami i dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną oraz realizacją infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) teren zabudowy garażowej, symbol literowy przeznaczenia KP - to teren zachowania istniejących, realizacji nowych garaży oraz możliwej realizacji infrastruktury technicznej;
- 6) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej, symbol literowy przeznaczenia

KDD - to teren, dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej;

- 7) teren drogi wewnętrznej, symbol literowy przeznaczenia KDW - to teren zapewniający obsługę komunikacyjną terenów zabudowy, działek budowlanych z dopuszczeniem realizacji ścieżki rowerowej oraz infrastruktury technicznej;
- 8) teren publicznie dostępnego ciągu pieszego, symbol literowy przeznaczenia KX – to teren komunikacji pieszej, zapewniający również możliwość dojścia i dojazdu do istniejących działek budowlanych, z dopuszczeniem realizacji sieci infrastruktury technicznej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określa rysunek planu.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 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 wynikającym z prowadzonej działalności gospodarczej (usługowej) czy zagospodarowania;
- 2) ustala się, iż prowadzona działalność gospodarcza (usługowa) czy zagospodarowanie nie powinny na granicy działki budowlanej, lokalu, do których prowadzący działalność, właściciel 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), dróg /ulic/ publicznych;
- 3) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia MWu, MNu, MNU, zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, do terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem z tego zakazu przedsięwzięć z zakresu dróg /ulic/ publicznych i infrastruktury technicznej, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej

(telekomunikacji), natomiast dopuszcza się zachowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które istnieją na dzień przyjęcia niniejszego planu;

- 5) obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, zakaz prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 6) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wymaga zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, zachowania odległości i warunków bezpieczeństwa, w tym związanych z zakazem realizacji pomieszczeń na pobyt ludzi od sieci elektroenergetycznych, ustalonych przepisami odrębnymi, niezależnie od pozostałych ustaleń planu.

§ 7.

W obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i ze względu na te uwarunkowania nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 8.

W obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej oraz obszar nie jest i nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9.

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu dróg /ulic/ publicznych.
2. Ustala się linie rozgraniczające terenów wyznaczonych w obszarze planu jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego jako KX jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu ciągów pieszych publicznie dostępnych o znaczeniu lokalnym.

§ 10.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie budynków względem dróg /ulic/ publicznych, dróg wewnętrznych, publicznie dostępnego ciągu pieszego, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej), do 17,0 m;
- 3) istniejące budynki mogą podlegać: zachowaniu, nadbudowie do wysokości określonej planem, przebudowie, remontom, odbudowie, rozbudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, przy czym istniejące budynki wyższe niż wysokość ustalona planem, mogą podlegać wymienionym działaniom poza możliwością nadbudowy;
- 4) istniejące budynki nie spełniające wymogów nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą podlegać: remontom, przebudowie, ociepleniu w istniejącym obrysie, nadbudowie w istniejącym obrysie z uwzględnieniem ocieplenia do wysokości ustalonej planem, natomiast rozbudowa, poza wymienionym ociepleniem, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu wymogów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) w terenach o symbolu literowym przeznaczenia MNu i MNU: dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowo-mieszkalnych wielospadowe z możliwością realizacji jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowej od 5^0 do 45^0 z dopuszczeniem attyk, przy czym zadaszenia nad wejściami, zadaszenia ganków, tarasów o nachyleniu połaci dachowej do 45^0 , dachy pozostałych budynków wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 45^0 z dopuszczeniem attyk i dachów płaskich;

- 7) w terenach o symbolu literowym przeznaczenia MWu dachy budynków wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 45⁰, z dopuszczeniem attyk i dachów płaskich;
- 8) rozbudowa istniejących budynków o: ganki, werandy, zadaszone wejścia, wiatrołapy, schody zewnętrzne, nie wymaga spełnienia wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy minimalnej i maksymalnej ustalonych niniejszym planem;
- 9) w terenach o symbolu literowym przeznaczenia MNU i MNU na działce budowlanej nie dopuszcza się budowy garaży na więcej niż 2 stanowiska dla samochodów, nie wlicza się garażu w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 10) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi /ulicy/ publicznej lub drogi wewnętrznej lub publicznie dostępnego ciągu pieszego dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów sieci infrastruktury technicznej i związanych ze wstępnym magazynowaniem odpadów przez wytwórcę oraz miejsca do parkowania samochodów;
- 11) usługi handlu w budynkach o powierzchni sprzedaży tylko do 100,0 m²;
- 12) w obszarze planu ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, urządzeń, instalacji, służących kremacji (spopieleniu) zwłok.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny oznaczone jako: 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi /ulice/ w istniejących liniach rozgraniczających o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren oznaczony jako 5 KDD:

- a) przeznaczenie - teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga /ulica/ o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i o zmiennej szerokości na skrzyżowaniach z drogami, zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny oznaczone jako 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW:
- a) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi wewnętrzne w istniejących liniach rozgraniczających o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz miejsca do parkowania samochodów i ścieżki rowerowe;
- 4) tereny oznaczone jako: 1 KP, 2 KP, 3 KP, 4 KP:
- a) przeznaczenie - teren zabudowy garażowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - garaże o wysokości do 3,5 m,
 - dachy dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 25⁰, lub dachy płaskie,
 - powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,001 maksymalna 1,0;
- 5) teren oznaczony jako U:
- a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - teren stanowi część istniejącej zabudowy usługowej (nie objętej granicami planu),
 - wysokość budynku nie przekraczająca 8,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 98% powierzchni działki budowlanej położonej w granicach planu,
 - powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0 % powierzchni działki budowlanej położonej w granicach planu,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 1,0 (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej położonej w granicach planu),
 - istniejąca część budynku może podlegać zachowaniu, remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, odbudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

- dach wielospadowy lub jednospadowy o nachyleniu połaci dachowych do 45^0 z dopuszczeniem attyk i dachu płaskiego;

6) tereny oznaczone jako: 1 MWu, 2 MWu, 3MWu, 4 MWu, 5 MWu, 6 MWu:

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości nie przekraczającej 18,0 m, z zastrzeżeniem taret dziewiąte,
- dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach,
- powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej, natomiast dopuszcza się zachowanie działek budowlanych o istniejącej (na dzień przyjęcia planu) powierzchni zabudowy większej niż ustalona planem,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej, natomiast dopuszcza się zachowanie działek budowlanych o istniejącej (na dzień przyjęcia planu) mniejszej powierzchni biologicznie czynnej niż ustalona planem,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 5,5,
- usługi mogą być realizowane: w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w budynkach usługowo-mieszkalnych i w budynkach usługowych,
- w budynkach: mieszkalnych wielorodzinnych, usługowo - mieszkalnych, usługowych dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów, garaży w tym w kondygnacjach podziemnych,
- zakaz budowy garaży, z zastrzeżeniem taret siódme, dziewiąte i dziesiąte,
- w terenie oznaczonym jako 6 MWu zachowuje się istniejący zespół garażowy z możliwością remontu, odbudowy garaży, ewentualnie rozbiórki, dopuszcza się rozbudowę zespołu garażowego w istniejącym ciągu (w kierunku obszaru oznaczonego jako 3 KP) zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, o wysokości garaży do 3,5 m, o dachach jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 20^0 lub płaskich, powierzchnia zabudowy działki budowlanej pod garaż do 100% jej powierzchni, powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej przeznaczonej pod garaż, intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej przeznaczonej pod garaż minimalna 0,5, maksymalna 1,0, natomiast w sytuacji nie wydzielania działki budowlanej pod lokalizację garażu wymienione wskaźniki tj. powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jak dla terenu,
- w terenie oznaczonym jako 4 MWu dopuszcza się budowę zespołów garażowych

(składających się z minimum 4 garaży) o parametrach i wskaźnikach określonych w tiret dziewiąte,

- drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6,0 m;

7) tereny oznaczone jako: 1 MNu, 2 MNu, 3 MNu, 4 MNu, 5 MNu:

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowo – mieszkalne o wysokości do 11,0 m, usługowe o wysokości do 8,0 m, pozostałe budynki o wysokości do 5,0 m,
- usługi mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z przepisami odrębnymi), w budynkach usługowo - mieszkalnych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej stosownie do potrzeb lub jako odrębne budynki,
- nie dopuszcza się powstawania działek budowlanych tylko o funkcji usługowej, natomiast zachowuje się istniejące, na dzień przyjęcia niniejszego planu, działki budowlane tylko o funkcji usługowej,
- powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 2,5,
- drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m,
- teren oznaczony jako 5 MNu projektowany jest pod powiększenie działek budowlanych przyległych, obowiązuje w nim zakaz realizacji budynków;

8) tereny oznaczone jako: 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU:

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowo – mieszkalne, usługowe o wysokości do 12,0 m, pozostałe budynki o wysokości do 6,0 m,
- w terenie mogą funkcjonować działki budowlane o funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, usługowo - mieszkaniowej (czyli zabudowie mieszanej),
- powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,001, maksymalna 3,0,
- drogi wewnętrzne kształtowane w miarę potrzeb o szerokości minimum 5,0 m;

9) teren oznaczony jako: KX

- a) przeznaczenie - teren publicznie dostępnego ciągu pieszego;
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - publicznie dostępny ciąg pieszy w istniejących liniach rozgraniczających o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: minimum 1500,0 m² w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MWu, minimum 300,0 m² w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MNu, MNU, minimum 15,0 m² w terenach o symbolu literowym przeznaczenia KP, dopuszcza się dla działek pod infrastrukturę techniczną powierzchnię minimum 20 m², natomiast ze względu na uwarunkowania nie ustala się parametru dla terenu oznaczonego jako U;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: minimum 18,0 m w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MWu, minimum 9,0 m w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MNu, MNU, minimum 3,0 m w terenach o symbolu literowym przeznaczenia KP, dopuszcza się dla działek pod infrastrukturę techniczną szerokość frontu minimum 4,0 m, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego 90⁰ z tolerancją do ± 40%, natomiast ze względu na uwarunkowania nie określa się parametrów dla terenu oznaczonego jako U.

§ 12.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów i działek budowlanych przez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem, drogi /ulice/ publiczne przylegające nie objęte niniejszym planem, drogi wewnętrzne oraz dostęp działek budowlanych do dróg /ulic/ publicznych poprzez istniejące dojścia i dojazdy, które się zachowuje oraz dostęp zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenie zabudowy:

- a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce na każde dwa lokale mieszkalne w tym w garażach, dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce na jeden dom mieszkalny w tym w garażach, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce,
- b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w garażach oraz w garażach zlokalizowanych poza działką budowlaną, z możliwością bilansowania w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, dróg /ulic/ publicznych, objętych granicami planu, przy czym na każde 8 miejsc (włącznie) do parkowania samochodów wynikających ze wskaźników ustalonych w lit a, należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się przez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem i drogi /ulice/ publiczne przylegające do obszaru planu i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i powiązane są z miejskim systemem komunikacyjnym i miejskim systemem uzbrojenia terenu;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ publicznych, dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych na postój pojazdów przy zapewnieniu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, dróg rowerowych (ścieżek rowerowych, pieszo - rowerowych), zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
- a) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, remontu, skablowania, rozbudowy, przełożenia, ewentualnej rozbiórki oraz ustala się budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 6) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnic rur minimum 40 mm zasilanej z istniejącego systemu miejskiego, przy czym projektowane sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków - ustala się, że ścieki komunalne będą odprowadzane i zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym sieci kanalizacji sanitarnej powinny być wykonane z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o miejską oczyszczalnię ścieków;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanych z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 80 mm opartej o miejski system kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy ochronie terenów, działek budowlanych sąsiednich przed zalaniem oraz przy ochronie środowiska gruntowo - wodnego;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych kablowych 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 odrębnymi oraz z możliwością, w sytuacji zapotrzebowania, wydzielenia działki budowlanej o powierzchni minimum 20 m² dla stacji w wykonaniu wewnętrznym, oraz dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50kW i z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;
- 10) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną

sieć gazu przewodowego wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20 mm z włączeniem do miejskiego systemu sieci gazowej, lub z innych źródeł;

- 12) zaopatrzenie w energię ciepłą – ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur stosownie do wymogów i potrzeb, opartej o centralne źródła ciepła, dopuszcza się indywidualne lub grupowe źródła ciepła z preferencjami dla stosowania proekologicznych czynników grzewczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;
- 13) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

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

§ 14.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu literowym przeznaczenia MNU, MWu, MNu, KP, U w wysokości 30%, dla pozostałych terenów w wysokości 0 %.

§ 15.

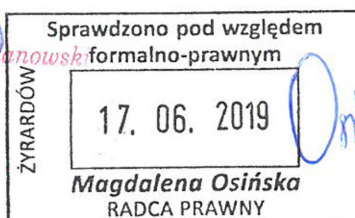
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Żyrardowa.

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Prezydent Miasta Żyrardowa

Łukasz Krzysztof Chojanowski



Z-ca Prezydenta Miasta
Żyrardowa

Łukasz Chojński

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. 1 Maja, ul. Jana Skrowaczewskiego, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/9, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2788/1, 2803/2, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 2787/6, częścią działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2171, 2172, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/70, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej nr 2194/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2132/3, 2132/1, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 23.01.2018r. do 14.02.2018r., jak również w terminie składania uwag tj. do 28.02.2018r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono jedną uwagę wniesioną przez Żyrardowską Spółdzielnię Mieszkaniową.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

1. Uwaga Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

Uwaga dotyczyła zmiany lokalizacji projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD, która zaprojektowana została w części po terenach będących w użytkowaniu wieczystym Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (działki ewidencyjne o nr: 2787/58, 2787/60, 2787/62) oraz w części po terenie stanowiącym własność gminy Miasto Żyrardów

(działki ewidencyjne o nr: 2132/3 i 2194/1). Wnoszący uwagę wnioskuje o przeniesienie w całości projektowaną drogę oznaczoną symbolem 5KDD w całości na teren nieruchomości będących własnością Miasta Żyrardów, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o nr 2132/3 i 2194/1.

Prezydent Miasta Żyrardowa **nie uwzględnił** w/w uwagi w projekcie miejscowego planu, uzasadniając to tym, że drogę publiczną oznaczoną symbolem 5KDD w przeważającej części zaprojektowano na działkach ewidencyjnych o nr: 2787/58, 2787/60, 2787/6, które w roku 2016 zostały wydzielone na wniosek Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z przeznaczeniem pod drogę dojazdową, przebiegającą od ul. Kazimierza Werbickiego do istniejącej drogi dojazdowej łączącej się z ul. Spółdzielczą.

W związku z powyższym, Prezydent Miasta Żyrardowa uznał za bezcelowe lokalizowanie drugiej równoległej drogi dojazdowej, usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie drogi dojazdowej o szerokości 8 m, wyznaczonej uprzednio po terenach będących w użytkowaniu wieczystym Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dla uzyskania wymaganego parametru szerokości drogi klasy dojazdowej (min 10 m), której będzie można nadać kategorię drogi gminnej, w projekcie planu zaprojektowano poszerzenie drogi oznaczonej symbolem 5 KDD o dodatkowe 2 m po terenie działek stanowiących własność gminy Miasto Żyrardów.

Przyjęte w projekcie miejscowego planu rozwiązania są odzwierciedleniem faktycznego sposobu zagospodarowania tych działek (droga dojazdowa, napowietrzna linia energetyczna), mającym na celu usprawnienie obsługi komunikacyjnej całego obszaru, a także zachowania wartości użytkowej i ekonomicznej, zarówno terenów będących w użytkowaniu wieczystym Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jak i nieruchomości gminnych.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chęć

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: ul. 1 Maja, ul. Jana Skrowaczewskiego, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/9, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2788/1, 2803/2, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 2787/6, częścią działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2171, 2172, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/70, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej nr 2194/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2132/3, 2132/1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 12 w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, 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 ponoszonych przy realizacji zadań w zakresie obejmującym modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, dróg, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Prezydent Miasta Żyrardów

Lucjan Krzysztof Chrzęszcz

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. 1 Maja, ul. Jana Skrowaczewskiego, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/9, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2788/1, 2803/2, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 2787/6, częścią działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2171, 2172, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/70, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2132/3, 2132/1

Na podstawie Uchwały Nr XVII/113/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 10 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. 1 Maja, ul. Jana Skrowaczewskiego, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/9, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2788/1, 2803/2, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 2787/6, częścią działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2171, 2172, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/70, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2132/3, 2132/1, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z w.w. uchwałą. Cel opracowania miejscowego planu zawarty był w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Na tym etapie określony został zakres prac planistycznych oraz dokonano analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Prezydent Miasta Żyrardowa sporządzając projekt planu ustosunkował się i spełnił wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przytoczonej ustawy.

Po podjęciu przez Radę Miasta Żyrardowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia omawianego planu, Prezydent Miasta Żyrardowa zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił w prasie lokalnej z dnia 19.01.2016 roku, w BIP Urzędu Miasta Żyrardowa i na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Żyrardowa obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz o sporządzeniu prognozy oddziaływania planu na środowisko. Do 09.02.2016 roku został określony termin składania wniosków i uwag. Dokumentacja planu udostępniona była do wglądu publicznego w Urzędzie Miasta Żyrardowa w trybie art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). W wyżej wymienionym trybie i okresie wpłynął wniosek, który został uwzględniony w projekcie planu.

Obszar objęty planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa – uchwała Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku, zawiera się w obszarze o kierunku rozwoju – zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa.

Prezydent ustalając przeznaczenie terenu w obszarze planu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z powyższym (w tym m.inn. zapisami studium, wnioskami instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, uwarunkowaniami przyrodniczymi, kulturowymi, zabytkowymi, społecznymi, ekonomicznymi) w obszarze projektu planu wyznaczono tereny o przeznaczeniu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o symbolu literowym przeznaczenia MNu; teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług o symbolu literowym przeznaczenia MWu; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług o symbolu literowym przeznaczenia MNU; teren zabudowy usługowej o symbolu literowym przeznaczenia U; teren zabudowy garażowej o symbolu literowym przeznaczenia KP; teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej o symbolu literowym przeznaczenia KDD; teren drogi wewnętrznej

o symbolu literowym przeznaczenia KDW; teren publicznie dostępnego ciągu pieszego o symbolu literowym przeznaczenia KX.

Rozwiązania proponowane w planie, wynikające z potrzeb zapewnienia trwałości procesów przyrodniczych, wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, zachowania walorów krajobrazowych, wymagań dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków ich ochrony oraz dostosowania funkcji i intensywności zagospodarowania przestrzennego do warunków przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych oparto o dane zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym - podstawowym sporządzonym na potrzeby niniejszego planu oraz gminnej ewidencji zabytków. Z opracowania ekofizjograficznego - podstawowego wynika, że w granicach planu nie występują: obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną w tym obszary natura 2000, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zasoby naturalne, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, grunty leśne, w związku z czym ustalenia planu nie odnoszą się do tej problematyki. W opracowaniu ekofizjograficznym - podstawowym nie stwierdzono również występowania elementów i składowych przyrody ożywionej i nieożywionej, typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony, w tym w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000, dlatego nie podporządkowano ustaleń planu tym wymogom. Opracowanie ekofizjograficzne - podstawowe jak i gminna ewidencja zabytków nie wykazały występowania obszarów i obiektów zabytkowych, chronionych na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani też występowania dóbr kultury współczesnej w związku z tym ustalenia projektu planu nie uwzględniają wymogów wynikających z tego tytułu. Aktualnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego, który określałby krajobrazy priorytetowe oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego brak określonych krajobrazów priorytetowych.

Projekt planu dla ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wprowadził zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko. Plan w zakresie wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, zawiera szereg zakazów i ograniczeń (dotyczących wykluczenia niektórych przedsięwzięć i inwestycji o których mowa powyżej przy wymogach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia), ustala zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną, opartą głównie o zbiorcze systemy w tym zaopatrzenie w wodę, zapewniając na tym etapie zagospodarowywania przestrzeni, ochronę środowiska szeroko pojętego, w tym środowisko człowieka. Ponadto plan

ustala, iż prowadzona działalność gospodarcza (usługowa) czy sposób zagospodarowania nie powinny na granicy działki budowanej, do której właściciel posiada tytuł prawny przekraczać standardów jakości środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych, lokalach sąsiednich, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej. Ustalenie to zapewnia również ochronę interesu prawnego sąsiednich nieruchomości.

Sporządzona równocześnie prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko, akceptuje rozwiązania projektu planu w tym zakresie, nie precyzując uwag, ani rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Ustalone planem przeznaczenie terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania są konsensusem pomiędzy ewentualnym zachowaniem i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania, potrzebą ochrony środowiska szeroko pojętego a potrzebą zmiany podyktowanej wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni wynikających z sąsiedztwa dobrze rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu. Istniejący układ sieci wodociągowej jest wystarczający dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Teren objęty granicami projektu planu położony jest w północnej części miasta w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projektowana w obszarze planu struktura funkcjonalno-przestrzenna w znacznej mierze jest akceptacją istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, nowe realizacje (stanowiące generalnie uzupełnienia działek jeszcze nie zabudowanych) wbudowują się w istniejącą w obszarze i otoczeniu strukturę funkcjonalno-przestrzenną zapewniając tym samym ład przestrzenny i zabezpieczenie potrzeb interesu publicznego w zakresie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni.

Ustalenia projektu planu z racji adaptacji istniejącego znacznego zagospodarowania obszaru planu w tym funkcjonującego układu komunikacyjnego i projektowanych nowych realizacji (przeznaczenia) oraz sąsiedztwa ulic zapewniających obsługę komunikacyjną obszaru planu w zakresie powiązań z układem komunikacyjnym zewnętrznym nie powodują wzrostu transportochłonności układu przestrzennego. Plan dopuszcza realizację dróg rowerowych (ścieżek rowerowych) w granicach terenów wyznaczonych pod drogi /ulice/ publiczne, drogi wewnętrzne. Parametry dróg /ulic/ publicznych jak i dróg wewnętrznych zapewniają ruch pieszy i rowerowy. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do wielkości miejsc wynikających

z ustalonych wskaźników. Z obszarem planu i zlokalizowaną w nim zabudową mieszkaniową bezpośrednio sąsiadują ulice: Skrowaczewskiego i 1 Maja, po których odbywa się publiczny transport zbiorowy, umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie jako podstawowego środka transportu.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określając wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: wysokości budynków, parametry dachów, adekwatnie do istniejącej w obszarze zabudowy jak i otoczenia, korzystny maksymalny wskaźnik zabudowy dla większości terenów, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zasady sytuowania nowych budynków, ewentualnej rozbudowy istniejących budynków w stosunku do ulic, określone nieprzekraczalną linią zabudowy, warunki dopuszczonych działań w stosunku do istniejących budynków. Zarówno przeznaczenie terenów jak i wymienione wskaźniki i parametry są wystarczające dla zapewnienia wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury, w zakresie kształtowania czytelnego układu urbanistycznego nawiązującego do otoczenia, oraz przyszłych rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych, wpływając tym samym na kształtowanie krajobrazu tej części miasta, w tym walory architektoniczne i krajobrazowe. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z zapisami studium, a założeniem studium przy określaniu polityki przestrzennej w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej było zachowanie ukształtowanych struktur przestrzennych i uzupełnianie ich jednorodnymi bądź nie konfliktogennymi funkcjami, celem zachowania ładu przestrzennego. Ustalenia planu przestrzennego przyjmując tę politykę już z zasady przejmują ład przestrzenny.

Projekt planu określa zasady i potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, bez określania lokalizacji i warunków rozwoju sieci szerokopasmowej (z braku zapotrzebowania), natomiast nie wprowadza żadnych ograniczeń odnośnie rozwoju łączności publicznej. Przedmiotowy teren z racji położenia, wielkości nie jest istotny i strategiczny w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w wersji omówionej poddany został procedurze uzgadniania i opiniowania zgodnie z przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami art. 53 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W związku z uzyskanymi uzgodnieniami i opiniami projekt planu wraz z prognozą podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 23 stycznia 2018 roku do 14 lutego 2018 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła

się 29 stycznia 2018 roku. Uwagi do projektu planu można było składać do 28 lutego 2018 roku. W tym okresie wpłynęła uwaga Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która nie wyraża zgody na przeprowadzenie drogi /ulicy publicznej po jej nieruchomościach. Uwaga nie została uwzględniona, zgodnie z Rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta.

Postępowanie związane z procedurą zawiadomienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planu (możliwość składania wniosków i uwag itp.), niniejsze szczegółowe uzasadnienie poddane procedurze razem z projektem planu, wyłożenie do publicznego wglądu i możliwość składania uwag, w tym w formie elektronicznej zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2.

Prezydent Miasta Żyrardowa w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonał w 2014 roku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Żyrardowa, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawił Radzie Miasta Żyrardowa. Rada Miasta Żyrardowa Uchwałą Nr LII/374/14 z dnia 30 października 2014 roku uznała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa oraz plany miejscowe obowiązujące dla obszaru miasta Żyrardowa, za aktualne pod względem wymogów przepisów prawa.

Wyniki analiz stanowiące załącznik do w.w. uchwały nie stanowiły o potrzebie sporządzenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, argumentując tym, że obecnie (czyli w okresie przeprowadzania analizy) plany obowiązujące nie wymagają zmiany podyktowanej względami prawnymi, w trakcie opracowania jest szereg planów miejscowych, których potrzeba sporządzenia wynikała z bieżących potrzeb mieszkańców, natomiast dla terenów, które nie posiadają planów miejscowych, plany te będą sporządzane sukcesywnie w zależności od priorytetów podyktowanych wnioskami, planami rozwoju lokalnego, budżetem miasta i zamierzeniami inwestycyjnymi w tym sprzyjającymi osiągnięciu strategicznych celów miasta, co dotyczy także planów obowiązujących, które mogą ulegać zmianie stosownie do potrzeb inwestycyjnych.

Wobec powyższego należy uznać, że sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analiz, jak również z w.w. uchwałą, która stanowi między innymi o aktualności studium, stanowiącego podstawę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu przedmiotowego planu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu Prezydent Miasta Żyrardowa sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z prognozy wynika, że uchwalenie planu częściowo generuje obciążenia finansowe dla miasta. Są to koszty związane z nabyciem 8,0 m pasa terenu pod budowę odcinka drogi /ulicy/ publicznej, oznaczonej jako 5 KDD oraz z procesem planistycznym związanym z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu. Dochodami miasta, które będą efektem realizacji ustaleń planu, będą dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski