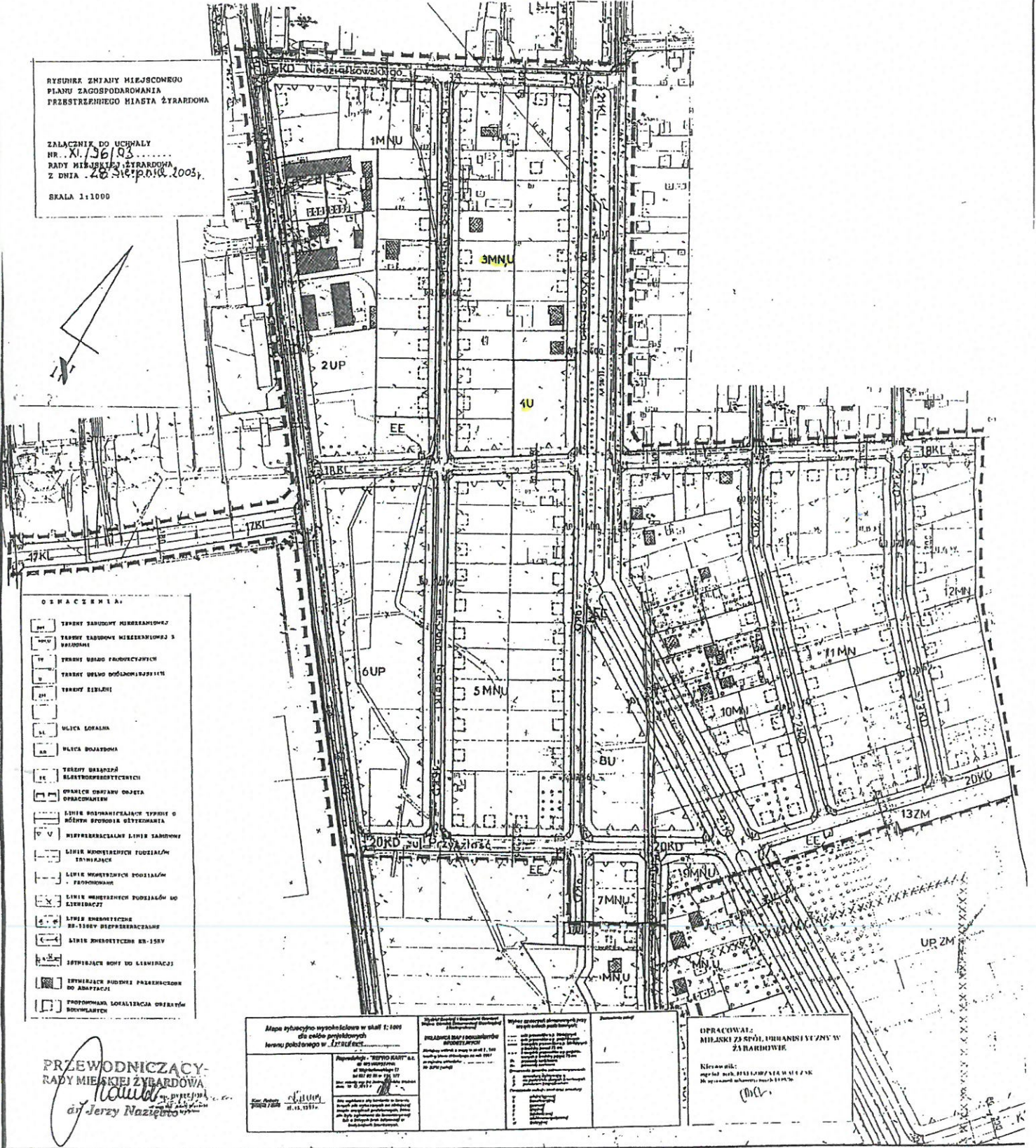


OSIEDLE MAZOWIECKA

RYSUJEK ZMIANY MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZEBIEZPIECZEGO MIASTA ŻYBARDOWA

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY
NR. XI/36/03.....
RADY MIEJSKIEJ ŻYBARDOWA
Z DNIA 28.10.2003r.

SKALA 1:1000



OPISZCZENIA:

- TERENY ZARUDOWY MIESZKANIOWY
- TERENY ZARUDOWY MIESZKANIOWY Z
SERWISAMI
- TERENY USŁUG FUNKCYJNYCH
- TERENY USŁUG DOŁOŻNIOWYCH
- TERENY BIŻUTERI
- ULICA LOKALNA
- ULICA DOŁOŻNA
- TERENY WARSZTATÓW
ELEKTROTECHNICZNYCH
- GRANICE OBSZARU OBIĘTA
OPRACOWANIEM
- LINIE OGRANICZAJĄCE TERENY O
MOCNY STROPIWA OŚCIEŻNIARSTWA
- NIEPRZEBIERALNE LINIE ZARUDOWY
- LINIE NIEPRZEBIERALNE PODZIEMNYCH
INSTALACJI
- LINIE NIEPRZEBIERALNE PODZIEMNYCH
FOTONOWYCH
- LINIE NIEPRZEBIERALNE PODZIEMNYCH
KABLOWYCH
- LINIE NIEPRZEBIERALNE
SZ-110KV PRZEBIERALNE
- LINIE NIEPRZEBIERALNE
SZ-110KV
- INSTALACJE SIŁY DO KIEROWANIA
- INSTALACJE PODZIEMNE
DO ADAPTACJI
- PRZEPOMIANY LOCALIZACJA OŚWIETLENIA
MIEJSCOWYCH

Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000
do celów projektowych
tematu pobiorczego w **ŻYBARDOWIE**

Projektant: **PRZEWODNICZĄCY**
RADA MIEJSKIEJ ŻYBARDOWA
inż. Jerzy Nazajko

Wykonawca: **OPRACOWAŁ: MIŁANSKI ZS**
SPÓŁNOŚCIOWY W ŻYBARDOWIE

Kierownik: **MIŁANSKI ZS**
ul. Łódzka 10A, 01-101 Warszawa
tel. 22 624 11 11

OPRACOWAŁ:
MIŁANSKI ZS
SPÓŁNOŚCIOWY W
ŻYBARDOWIE

Kierownik:
MIŁANSKI ZS
ul. Łódzka 10A, 01-101 Warszawa
tel. 22 624 11 11

**UCHWAŁA NR XI /96/ 03
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA
z dnia 28 sierpnia 2003r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 , z późniejszymi zmianami) art.26, art.10 ust.1 pkt 1,2, 5, 6 , 7 i 8 art. 10 ust. 3, oraz art.36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz..139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dn. 27.03. 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717 z 2003r.) oraz zgodnie z Uchwałą Nr XLI /271/97 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 27 listopada 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska Żyrardowa uchwala co następuje:

§1

W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/ 50 / 85 Miejskiej Rady Narodowej w Żyrardowie z dnia 27 listopada 1985 r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 1 z 1986r. z późniejszymi zmianami) oraz w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Mazowiecka zatwierdzonym Uchwałą Nr VII / 34 / 94 Rady Miejskiej z dnia 24 listopada 1994 r. wprowadza się zmiany dotyczące fragmentów miasta Żyrardowa obejmujące obszar osiedla Mazowiecka oraz teren na przedłużeniu ul. Kasprowicza do ul. Mickiewicza.

1. Wprowadza się zmianę planu zwaną w dalszej części uchwały planem obejmującym tereny objęte opracowaniem ze zmianą przeznaczenia z terenów przeznaczonych pod usługi rzemiosła uciążliwego, usługi oświaty, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny przeznaczone pod komunikację na tereny: usług ogólnomiejskich, produkcyjnych, zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, tereny pod stacje transformatorowe oraz pod komunikację.

2. Przyjmuje się następujące oznaczenia terenów objętych planem wymienionym w pkt.2

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 10MN;11MN; 12MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej

z dopuszczeniem usług - 1 MN,U; 3MN,U; 5MN,U; 7MN,U; 9MN,U;

- 3) tereny usług ogólnomiejskich - 4U; 8U;
- 4) tereny usług produkcyjnych – 2UP; 6UP;
- 5) tereny zieleni – 13ZM;
- 6) tereny urządzeń elektroenergetycznych EE;
- 7) tereny komunikacji:
 - ulice lokalne - 14KL; 17KL; 18KL; 21KL;
 - ulice dojazdowe – 15KD; 16KD; 19KD; 20KD; 22KD; 23KD; 24KD;

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficzne:
 - granice obszaru objętego planem w obrębie, którego obowiązują ustalenia,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - przeznaczenie obszarów – określone symbolem,
 - linie zabudowy – nieprzekraczalne,
 - odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku,
 - budynki przeznaczone do likwidacji i adaptacji

§ 3

1. Niniejszym planem ustala się:
 - przeznaczenie obszarów,
 - funkcje zagospodarowania obszarów,
 - zasady i warunki zagospodarowania terenu,
 - zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
 - zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz nowej zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrodniczego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami środowiska,
 - tereny do realizacji celów publicznych,
2. Ustalenia określone w przepisach ogólnych niniejszej uchwały są obowiązujące również dla poszczególnych obszarów urbanistycznych.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - obszarze urbanistycznym – rozumie się część obszaru objętego planem o odrębnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, którego granice określa rysunek planu,
 - linii rozgraniczającej obszary urbanistyczne o odrębnym przeznaczeniu –

rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju elementów

- zagospodarowania danej funkcji,
- funkcji zagospodarowania przestrzennego – rozumie się działania ustalone planem możliwe do realizacji w danym obszarze urbanistycznym, które zostały określone w uchwale i na rysunku planu,
- linii zabudowy nieprzekraczalnej – rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane elewacje lub ich części bez jej przekraczania,
- powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się interpretację zgodną z przepisami szczególnymi,
- adaptacji budynku – rozumie się takie przystosowanie istniejącego obiektu, które odpowiadałoby współczesnym potrzebom użytkowym i funkcjonalnym budynku, przy jednoczesnym zachowaniu zarówno podstawowej funkcji zagospodarowania jak i charakteru i wartości kulturowych obiektu i jego otoczenia,
- ustaleniu – rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,
- dopuszczeniu – rozumie się możliwość rozwiązań przy spełnieniu pozostałych warunków planu,
- postulowaniu – rozumie się sposób rozwiązania przy otwartych możliwościach alternatywnych.
- przeznaczeniu terenu – rozumie się określone dla terenu funkcje,
- funkcji mieszkaniowej (symbol MN) – rozumie się – rozumie się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg. przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- funkcji mieszkaniowo-usługowej (symbol MN,U) – rozumie się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg. przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną oraz dopuszcza się możliwość realizacji funkcji użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych oraz funkcji usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi a także inne usługi o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami, w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, Realizacja funkcji mieszkaniowej powinna odbywać się wyprzedzająco w stosunku do funkcji usługowej.
- funkcji usługowej - usługi ogólnomiejskie centrotwórcze (symbol U) – rozumie się przez to utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków i budowli użyteczności publicznej, w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: administracji, handlu, kultury, zdrowia, szkolnictwa, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, turystyki, sportu, gastronomii, obsługi ruchu samochodowego, usług bezpośrednio świadczonych na rzecz ludzi, lub

polegających na wytwarzaniu dóbr materialnych z gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, piekarnictwo itp.) oraz inne usługi o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami, w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

- funkcji usługowo - produkcyjnej (symbol UP) - rozumie się przez to utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków i budowli, w których prowadzona jest działalność usługowa i produkcyjna (w tym usługi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi wymagającymi stosowania linii technologicznej, łącznie z wytwarzaniem surowców), produkcyjna, magazynowa oraz składowa - z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami technicznymi, gospodarczymi, administracją, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

§ 4

Przyjmuje się następujące zasady:

1. Zasady podziału terenu na działki budowlane.

- 1) zasady podziału dotyczą kierunków granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny komunikacji.
- 2) zasady podziału określa rysunek planu,
- 3) podział terenu na działki budowlane możliwy pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów poszczególnych obszarów.
- 4) Dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane inny niż proponowany na rys. planu, pod warunkiem:
 - zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą,
 - wydzielenia terenu pod ulice dojazdowe zgodnie z rysunkiem planu.
 - wielkość i kształt działek winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, przepisów szczególnych, oraz zachowaniu minimalnej powierzchni nowoprojektowanej działki - 700 m²,
 - nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd z istniejącej lub określonej planem ulicy.

2. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji oddziałujących negatywnie na środowisko zgodnie z interpretacją w przepisach szczególnych.
2. Ustala się, iż eksploatacja instalacji przy prowadzeniu działalności usługowej powodująca wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza nie powinna

§ 5

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów objętych planem:

1. Tereny o symbolach 1MN,U; 3MN,U; 5MN,U; 7MN,U; 9MN,U;

- 1) przeznaczenie obszaru – funkcja zabudowy mieszkaniowo – usługowej
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca
 - budynki mieszkalne trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° - 45°
 - poziom podłogi parteru max 1,20m n.p.t.,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych,
- 3) dopuszcza się powstawanie nowo projektowanych budynków usługowych jako obiektów samodzielnych lub w powiązaniu z budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy max 100m², parterowych, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50%.
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 600 m²,
- 5) projektowana zabudowa pod względem formy architektonicznej i kolorystyki powinna harmonizować z otoczeniem,
- 6) przez teren o symbolu 3MN,U przebiega linia EE 110KV.
- 7) fragment terenu o symbolu 1MN,U znajduje się w zasięgu oddziaływania GPZ. Dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy wykonać zabezpieczenie przed hałasem z uwzględnieniem jego poziomu.

2. Tereny o symbolach 10 MN; 11MN; 12MN;

- 1) przeznaczenie obszaru – funkcja zabudowy mieszkaniowej
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca
 - budynki mieszkalne o wysokości maksymalnej 2 kondygnacje nadziemne, dach o nachyleniu połaci dachowych od 15° - 40°
 - poziom podłogi parteru max 1,20m n.p.t.,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych,
- 3) dopuszcza się powstawanie budynków gospodarczo – garażowych
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej 70%.
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 700 m²,
- 6) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów mieszkalnych, ich modernizację w celu poprawy standardów użytkowania lub lokalizację nowoprojektowanych
- 7) projektowana zabudowa pod względem formy architektonicznej i kolorystyki powinna harmonizować z otoczeniem,
- 8) przez teren o symbolu 11MN oraz 12MN przebiega linia EE 15KV.

3. Teren o symbolu 2UP;

- 1) przeznaczenie obszaru – funkcja usługowo – produkcyjna
- 2) zabudowa usługowo – produkcyjna wolno stojąca z dopuszczeniem obiektów administracyjno socjalnych
 - maksymalna wysokość projektowanych budynków usługowych 12m
 - maksymalna wysokość budynków administracyjnych 3 kondygnacje nadziemne
 - poziom podłogi parteru maksymalnie 1,2m n.p.t
- 3) dopuszcza się lokalizację usług uciążliwych pod warunkiem ograniczenia szkodliwego oddziaływania do granic własności. Ustala się, iż eksploatacja instalacji przy prowadzeniu działalności usługowej powodująca wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m²,
- 5) projektowana zabudowa pod względem formy architektonicznej i kolorystyki powinna harmonizować z otoczeniem,
- 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 40%,
- 7) fragment terenu o symbolu 2Un znajduje się w zasięgu oddziaływania akustycznego od GPZ. Dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy wykonać zabezpieczenia przed hałasem uwzględniając jego poziom.

4. Teren o symbolu 4U; 8U;

- 1) przeznaczenie obszaru - usługi ogólnomiejskie, centrotwórcze (np. usługi oświaty, zdrowia, sakralne, oraz usługi handlu, gastronomii, hotelarskie, itp.)
- 2) obiekty usługowe wolnostojące o wysokości maksymalnej 3 kondygnacje nadziemne wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 2000m², podział terenu na działki możliwy pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów obszaru.
- 4) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych - ustala się minimalną liczbę 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektu.
- 5) projektowana zabudowa pod względem formy architektonicznej i kolorystyki powinna harmonizować z otoczeniem,
- 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 50%

5. Tereny o symbolach 6UP;