

Projekt z dnia 2 października 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, z późn. zm.), 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 XXXVII/249/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2382/2, 2382/3, 2382/4, 2380/1, 2380/3, 2380/7, 2380/8, 2380/9, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2380/6, ul. Piękną, ul. Izy Zielińskiej, ul. Leszno, zachodnią granicą działki ewidencyjnej 2447, ul. Wiejską, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2483, 2484/3, 2485, ul. 1 Maja, ul. Jana Kilińskiego, ul. Izy Zielińskiej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. 1 Maja, 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.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2382/2, 2382/3, 2382/4, 2380/1, 2380/3, 2380/7, 2380/8, 2380/9, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2380/6, ul. Piękną, ul. Izy Zielińskiej, ul. Leszno, zachodnią granicą działki ewidencyjnej 2447, ul. Wiejską, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2483, 2484/3, 2485, ul. 1 Maja, ul. Jana Kilińskiego, ul. Izy Zielińskiej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. 1 Maja, zwany dalej planem.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony: południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2382/2, 2382/3, 2382/4, 2380/1, 2380/3, 2380/7, 2380/8, 2380/9, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2380/6, ul. Piękną, ul. Izy Zielińskiej, ul. Leszno, zachodnią granicą działki ewidencyjnej 2447, ul. Wiejską, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2483, 2484/3, 2485, ul. 1 Maja, ul. Jana Kilińskiego, ul. Izy Zielińskiej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. 1 Maja, w skali 1 : 1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały, 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) zwymiarowania - podane w metrach;
- 7) granica pomnika historii pod nazwą „Żyrardów – XIX-wieczna Osada Fabryczna”;
- 8) granica obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków pod nazwą „Zabytkowy Zespół Osady Fabrycznej”;
- 9) budynek wpisany do rejestru zabytków;
- 10) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną planem.

§ 4.

Ilekroć 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 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 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 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 danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane ściany budynków lub części ścian z możliwością przekroczenia tej linii ociepleniem budynku (termomodernizacją) oraz nie dalej niż na 1,5 m takimi elementami budynku jak: schody zewnętrzne, okapy, rynny, podjazdy dla niepełnosprawnych, balkony, tarasy, gzymsy, słupy podtrzymujące zadaszenie schodów zewnętrznych, zadaszenia wejść, urządzenia technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku, przy czym możliwość przekroczenia tej linii, która pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu nie jest dopuszczalna dla takich elementów budynku jak: tarasy, słupy podtrzymujące zadaszenie schodów zewnętrznych;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której powinny być umieszczane ściany budynków lub minimum 70% długości ściany frontowej budynku,

natomiast poza tę linię mogą wykraczać: ocieplenie budynku (termomodernizacja) oraz nie dalej niż 1,5 m takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, okapy, rynny, podjazdy dla niepełnosprawnych, balkony, gzymsy, urządzenia technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku, dopuszcza się zachowanie istniejących elementów budynków, innych niż wymienione, które wykraczają poza tę linię;

- 9) 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 i usługowej, symbol literowy przeznaczenia MU - to teren, dla którego ustala się możliwość zachowania istniejących, realizacji nowych form zagospodarowania i budynków dla funkcji: mieszkaniowej, usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej, usługowo-mieszkaniowej (rozumianej jako łączenie w budynkach funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej o proporcji powierzchni użytkowej danej funkcji stosownie do potrzeb) wraz z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: obiektami budowlanymi i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, obiektami małej architektury, garażami, miejscami do parkowania samochodów, dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną oraz teren możliwej realizacji infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, natomiast z zakresu usług wyklucza się: stację paliw płynnych, stolarnie, zakłady wulkanizacyjne, warsztaty samochodowe, bazy transportowe, dopuszcza się zachowanie istniejących (na dzień przyjęcia niniejszego planu) wykluczonych inwestycji usługowych oraz innych obiektów budowlanych i inwestycji, które nie mieszczą się w przeznaczeniu wraz z możliwością rozbudowy, remontu, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, ewentualnie budowy nowych niezbędnych dla funkcjonowania wykluczonych i / lub nie mieszczących się w przeznaczeniu inwestycji, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, w tym w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, symbol literowy przeznaczenia MNU - to teren możliwego zachowania istniejących oraz realizacji

nowych form zagospodarowania i budowy budynków wolnostojących lub w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, w tym z zakresu użyteczności publicznej, funkcji usługowo-mieszkaniowej rozumianej jako łączenie w budynku funkcji usługowej i mieszkaniowej o proporcji funkcji stosownie do potrzeb, przy nieprzekraczaniu dwóch mieszkań wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania samochodów, dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną oraz teren możliwej realizacji infrastruktury technicznej w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, natomiast z zakresu usług wyklucza się: stację paliw płynnych, stolarnie, zakłady wulkanizacyjne, bazy transportowe, dopuszcza się zachowanie istniejących (na dzień przyjęcia niniejszego planu) wykluczonych inwestycji usługowych oraz innych obiektów budowlanych i inwestycji, które nie mieszczą się w przeznaczeniu wraz z możliwością rozbudowy, remontu, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, ewentualnie budowy nowych niezbędnych dla funkcjonowania wykluczonych i / lub nie mieszczących się w przeznaczeniu inwestycji, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, w tym w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy;

- 3) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, symbol literowy przeznaczenia Um - to teren możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych budynków dla funkcji: usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej, usługowo-mieszkaniowej o proporcji powierzchni użytkowej funkcji usługowej i mieszkaniowej stosownie do potrzeb wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: miejsc do parkowania samochodów, dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną oraz teren możliwej 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, zakłady lakiernicze, zakłady wulkanizacyjne), stolarnie;
- 4) teren zabudowy usługowej, symbol literowy przeznaczenia U - to teren, dla którego ustala się funkcjonowanie form zagospodarowania i budynków dla funkcji usługowej, w tym z zakresu obsługi motoryzacji, stacji paliw płynnych i do tankowania na gaz wraz z niezbędnymi: obiektami budowlanymi i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, technologicznymi, gospodarczymi, garażami, urządzeniami budowlanymi, miejscami

do parkowania samochodów, dojściami i dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną oraz teren możliwej realizacji infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 5) teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania. symbol literowy przeznaczenia UO - to teren, dla którego ustala się funkcjonowanie form zagospodarowania i budynków dla funkcji oświatowej i wychowawczej wraz z niezbędnymi: obiektami budowlanymi i pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, boiskami i innymi obiektami i urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów, dojściami i dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną oraz teren możliwej realizacji infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, symbol literowy przeznaczenia EE - to teren, dla którego ustala się zachowanie, realizację obiektów budowlanych, urządzeń i sieci elektroenergetycznych, z możliwą realizacją innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej, symbol literowy przeznaczenia KDD - to teren, dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
- 8) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy zbiorczej, symbol literowy przeznaczenia KDZ - to teren, dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
- 9) teren publicznie dostępnego ciągu pieszego, symbol literowy przeznaczenia KX - to teren komunikacji pieszej z możliwą realizacją drogi (ścieżki) rowerowej lub pieszo-rowerowej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie i numer terenów lub tylko przeznaczenie terenu, 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 sąsiednich, lokalach sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dróg /ulic/ publicznych;
- 3) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia MU, Um, MNU, zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, do terenów mieszkaniowo - usługowych, natomiast tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia UO do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w terenie o symbolu literowym przeznaczenia U obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w pozostałych terenach obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy dróg /ulic/ publicznych, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dopuszcza się zachowanie istniejących na dzień przyjęcia planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakaz prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami z wyłączeniem wytwarzania i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 6) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystującej energię wiatru o mocy powyżej 50 kW.

§ 7.

W obszarze objętym planem nie występują, poza wymienionymi w § 8, inne 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.

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

- 1) w obszarze planu występuje budynek wpisany do rejestru zabytków (pod nr 679), wskazany na rysunku planu, w stosunku do którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakaz jego nadbudowy, przebudowy, rozbudowa o wejścia, zadaszenia, podjazdy dla niepełnosprawnych szyby wentylacyjne itp. realizowana od strony wnętrza działki;
- 2) w obszarze planu występują budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, które obejmuje się ochroną niniejszym planem;
- 3) w stosunku do budynków, o których mowa w pkt 2 obowiązują ustalenia:
 - a) zakaz nadbudowy, rozbudowa dopuszczalna tylko od strony wnętrza działki budowlanej (podwórka), przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) dopuszcza się ocieplenie (termomodernizację) na zewnątrz tylko części tynkowanych budynków z pełnym odtworzeniem detalu, a sposób ocieplenia dostosowany do obiektów zabytkowych;
- 4) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, objęta jest granicami obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków pod nazwą – „Zabytkowy Zespół Osady Fabrycznej” (decyzja nr 520) oraz objęta jest granicami pomnika historii pod nazwą „Żyrardów- XIX-wieczna Osada Fabryczna”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia: KDD, KDZ, KX jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu dróg publicznych i publicznie dostępnego ciągu pieszego.
2. Ustala się linie rozgraniczające wyodrębnionych w obszarze planu terenów jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 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 i innych terenów wskazanych na rysunku planu, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy lub obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) do 16,0 m;
- 3) istniejące budynki mogą podlegać nadbudowie do wysokości ustalonej planem, rozbudowie, odbudowie, przebudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w tym § 8, przy czym rozbudowa istniejących budynków wyższych niż wysokość ustalona planem, dopuszczalna w istniejącej wysokości;
- 4) istniejące budynki nie spełniające wymogów nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą podlegać przebudowie, ociepleniu, nadbudowie do wysokości ustalonej planem w istniejącym obrysie, ewentualnie zwiększonym o ocieplenie (termomodernizację), natomiast rozbudowa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 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) dachy budynków wielospadowe, dopuszcza się attyki, dachy jednospadowe i płaskie, nachylenie połaci dachowych: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowo-mieszkaniowych do 45⁰, pozostałych budynków do 40⁰;
- 7) dopuszcza się na odstępstwo od wymogu spełnienia wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy minimalnej i maksymalnej w sytuacji ocieplenia (termomodernizacji) istniejących budynków, rozbudowy istniejących budynków o takie elementy jak: schody, zadane wejścia, werandy i ganki, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zakaz budowy garaży na więcej niż 2 stanowiska dla samochodów, nie wlicza się garażu w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 9) dopuszcza się w budynkach kondygnacje podziemne;
- 10) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100,0 m²;

- 11) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wymaga zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, zachowania stosownych odległości i warunków bezpieczeństwa oraz zdrowia ludzi, ustalonych przepisami odrębnymi, niezależnie od pozostałych ustaleń planu;
- 12) ustala się zakaz realizacji w obszarze planu obiektów budowlanych, urządzeń, instalacji, służących kremacji (spielaniu) 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, 4 KDD, 6 KDD:

a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- drogi /ulice/ w istniejących liniach rozgraniczających (1 KDD - 17,0 m, 4 KDD - od 12,0 m do 12,5 m, 6 KDD - od 13,0 do 15,0 m) z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- fragment terenu oznaczonego jako 6 KDD zawiera się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków pod nazwą „Zabytkowy Zespół Osady Fabrycznej” i w obszarze pomnika historii pod nazwą „Żyrardów - XIX - wieczna Osada Fabryczna” (zgodnie z rysunkiem planu) - obowiązują ustalenia § 8 pkt 4;

2) tereny oznaczone jako: 2 KDD, 3 KDD, 5 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD:

a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- drogi /ulice/ w istniejących liniach rozgraniczających (2 KDD - 12,5 m do 13,5 m, 3 KDD - 12,5 m, 5 KDD - 12,5 m, 7 KDD - 9,5 m, 8 KDD - 15,0 m do 15,5 m, 9 KDD - 10,0 m, 10 KDD - 13,0 m, 11 KDD - 6,0 z placem do zawracania) z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) teren oznaczony jako KDZ:
- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy zbiorczej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 25,5 m do 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - fragment terenu zawiera się w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków pod nazwą „Zabytkowy Zespół Osady Fabrycznej” i w obszarze pomnika historii pod nazwą „Żyrardów - XIX - wieczna Osada Fabryczna” (zgodnie z rysunkiem planu) - obowiązują ustalenia § 8 pkt 4;
- 4) tereny oznaczone jako: 1 KX, 2 KX:
- a) przeznaczenie – teren publicznie dostępnego ciągu pieszego,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających (1 KX - 6,5 m i z poszerzeniem, 2KX - 7,5 m i ze zwężeniem), zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej i zieleni;
- 5) tereny oznaczone jako: 1UO, 2UO
- a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące obiekty budowlane z zakresu szkolnictwa podstawowego i wychowania przedszkolnego,
 - budynki o wysokości nie przekraczającej 14,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum: 5% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym jako 1 UO, 15% w terenie oznaczonym jako 2 UO,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,01 maksymalna 3,5;
- 6) teren oznaczony jako U:
- a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,0;

- 7) tereny oznaczone jako: 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU, 5 MNU, 6 MNU, 7 MNU:
- a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki gospodarcze i garaże o wysokości nie przekraczającej 6,0 m, pozostałe budynki o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
 - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5,
 - drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m,
 - istniejące budynki o więcej niż dwóch mieszkaniach mogą podlegać zachowaniu, oraz działaniom zgodnie z § 10 ust.1 pkt 3, 4, przy zachowaniu pozostałych ustaleń
- 8) teren oznaczony jako Um:
- a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości nie przekraczającej 9,0 m,
 - nie dopuszcza się realizacji garaży, budynków gospodarczych,
 - funkcja mieszkaniowa nie może być realizowana w parterze budynków,
 - powierzchnia zabudowy do 98% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 3,0;
- 9) tereny oznaczone jako: 1 MU, 2 MU, 3 MU, 4 MU:
- a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki gospodarcze i garaże o wysokości nie przekraczającej 6,0 m, pozostałe budynki o wysokości nie przekraczającej 13,0 m, z zastrzeżeniem tiret siódme,
 - powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5,
 - budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane na działce budowlanej wyłącznie dla obsługi funkcji (zgodnie z przeznaczeniem) zlokalizowanej na tej działce budowlanej,
 - drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m,
 - w terenie oznaczonym jako 2 MU przy ul. 1 Maja 94, w terenie oznaczonym jako

3 MU przy ul. 1 Maja 92, w terenie oznaczonym jako 4 MU przy ul. 1 Maja 86, występują budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 i pkt 3;

10) tereny oznaczone jako: 5 MU, 6 MU, 7 MU, 8 MU:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki gospodarcze i garaże o wysokości nie przekraczającej 6,0 m, pozostałe budynki o wysokości nie przekraczającej 16,0 m, z zastrzeżeniem tiret siódme i tiret ósme,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 4,5,
- budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane na działce budowlanej wyłącznie dla obsługi funkcji (zgodnie z przeznaczeniem) zlokalizowanej na tej działce budowlanej,
- drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m,
- w terenie oznaczonym jako 5 MU przy ul. Waryńskiego 46, w terenie oznaczonym jako 6 MU przy ul. Waryńskiego 34, w terenie oznaczonym jako 7 MU przy ul. Waryńskiego 28, występują budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 i pkt 3,
- w terenie oznaczonym jako 7 MU przy ul. Waryńskiego 26 występuje budynek wpisany do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia § 8 pkt 1,
- w terenie oznaczonym jako 8 MU dopuszcza się zachowanie istniejących usług pogrzebowych z możliwością rozwoju, przy dotrzymaniu zakazu, o którym mowa w §10 pkt 12;

11) tereny oznaczone jako 1 EE, 2 EE, 3 EE:

a) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka:

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 6,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy minimalny 0,01, maksymalny 1,0.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: minimum 300,0 m² w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MNU, minimum 500,0 m² w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MU, minimum 200,0 m² w terenie o symbolu literowym przeznaczenia U, minimum 100,0 m² w terenie o symbolu literowym przeznaczenia Um, dla pozostałych terenów ze względu na uwarunkowania nie ustala się, przy czym dla działek pod infrastrukturę techniczną min. 6,0 m²;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: minimum 6,0 m w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MNU i Um, minimum 10,0 m w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MU i U, dla pozostałych terenów ze względu na uwarunkowania nie ustala się, natomiast dla działek pod infrastrukturę techniczną dopuszcza się szerokość frontu działki minimum 3,0 m, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego 90⁰ z tolerancją do ± 40%.

§ 12.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenów i działek budowlanych w oparciu o drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem, drogi /ulice/ publiczne przylegające nie objęte niniejszym planem, lub dostęp działek budowlanych do dróg /ulic/ publicznych 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 80 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na każde dwa mieszkania, w tym w garażach, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne, minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 400 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w garażach, z możliwością bilansowania w liniach

rozgraniczających dróg /ulic/ publicznych objętych granicami planu, przy czym na każde osiem miejsc do parkowania samochodów wynikających ze wskaźnika określonego w lit. a, należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- c) dopuszcza się utrzymanie stanu istniejącego w zakresie miejsc do parkowania samochodów, czyli odstąpienie od wymogu spełnienia ustaleń lit a, lit b, w sytuacji rozbudowy, nadbudowy, remontu, przebudowy istniejących budynków jeżeli wymienione działania nie powodują wzrostu liczby mieszkań o więcej niż dwa mieszkania lub wzrostu powierzchni użytkowej usługowej o więcej niż 80,0 m²;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez 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 zachowanie elementów (części) budynków takich jak: schody zewnętrzne, okapy, zadaszenia wejść, balkony, rynny, gzymsy itp. z prawem do ich przebudowy, odbudowy, a w uzasadnionych przypadkach dotyczących sytuowania budynków w linii rozgraniczającej terenu również lokalizowanie ocieplenia budynków istniejących oraz nowych elementów takich jak: gzymsy, okapy, rynny, balkony oraz dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, przy zapewnieniu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, realizację dróg rowerowych (ścieżek rowerowych), przystanków komunikacji publicznej zbiorowej oraz 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, 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 średnicy rur minimum 40 mm zasilanej z istniejącego systemu miejskiego, a 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 nie wymagających oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, do ziemi, dołów chłonnych, zbiorników odparowujących przy ochronie terenów, działek budowlanych sąsiednich przed zalaniem, natomiast do czasu budowy, rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczone w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do ziemi, dołów chłonnych czy zbiorników odparowujących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia 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 6 m², dopuszcza się w oparciu o instalacje o których mowa w § 6 pkt 6;
- 10) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączość 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 ciepłownię miejską, dopuszcza się indywidualne lub grupowe źródła ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz dopuszcza się instalacje, o których mowa w § 6 pkt 6;
- 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.

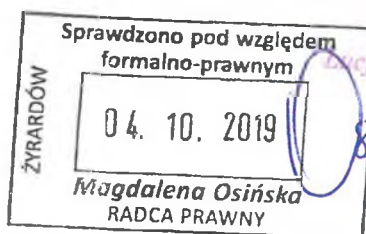
Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu literowym przeznaczenia MNU, MU, U, Um w wysokości 30%, dla pozostałych terenów w wysokości 0 %.

§ 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

Tomasz Aleksandrowicz



Prezydent Miasta Żyrardowa

Krzysztof Chrzczanowski

Żyrardowa

Łukasz Osiński



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDÓWA OBSZARU OGRANICZONEGO
POŁUDNIOWYMI GRANICAMI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NR: 2382/2, 2382/3, 2382/4, 2380/1, 2380/3, 2380/7, 2380/8, 2380/9,
PÓŁNOCNĄ I WSCHODNIĄ GRANICĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 2380/6, UL. PIĘKNA, UL. IZY ZIELIŃSKIEJ, UL. LESZNO,
ZACHODNIĄ GRANICĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ O NR 2447, UL. WIEJSKA, POŁUDNIOWYMI GRANICAMI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
O NR: 2483, 2484/3, 2485, UL. 1 MAJA, UL. JANA KILIŃSKIEGO, UL. IZY ZIELIŃSKIEJ, UL. LUDWIKA WARYŃSKIEGO, UL. 1 MAJA,
RYSUNEK PLANU
Załącznik Nr 1 do uchwały nr Rady Miasta Żyrardowa z dnia

skala 1: 1000



OZNACZENIA:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- zrymowanie - podane w metrach
- granica pomnika historii pod nazwą "Żyrardów - IX wieczna Osada Fabryczna"
- granice obszaru zabudowego wpisane do rejestru zabytków pod nazwą "Zabytkowy Zespół Osady Fabrycznej"
- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną planem
- budynek wpisany do rejestru zabytków

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MU teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- Um teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej
- U teren zabudowy usługowej
- UO teren zabudowy usługowej z zakresu opieki i wychowania
- EE teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDD teren drogi (ulicy) publicznej, klasy dojazdowej
- KDZ teren drogi (ulicy) publicznej, klasy zbiorczej
- KX teren publicznie dostępnego ciągu pieszoego

WYKRS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻYRARDÓWA



DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki
Tomasz Aleksandrowicz

SPORZADZAJĄCY: PREZYDENT MIASTA ŻYRARDÓWA
MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Miłockiego 56
mgr inż. arch. Małgorzata Włodarczyk
mgr inż. arch. Małgorzata Włodarczyk
mgr inż. arch. Małgorzata Włodarczyk
mgr inż. arch. Małgorzata Włodarczyk
skala 1:1000
0 10 20 30
PAŹDZIERNIK 2016r.

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: południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2382/2, 2382/3, 2382/4, 2380/1, 2380/3, 2380/7, 2380/8, 2380/9, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2380/6, ul. Piękną, ul. Izy Zielińskiej, ul. Leszno, zachodnią granicą działki ewidencyjnej 2447, ul. Wiejską, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2483, 2484/3, 2485, ul. 1 Maja, ul. Jana Kilińskiego, ul. Izy Zielińskiej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. 1 Maja, 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 27.02.2019r. do 20.03.2019r., jak również w terminie składania uwag tj. do 03.04.2019r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu i ustaleń przyjętych w prognozie oddziaływania na środowisko - nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Z-ca Prezydenta Miasta
Żyrardowa


Lukasz Choiński

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr

Rady Miasta Żyrardowa

z dnia

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2382/2, 2382/3, 2382/4, 2380/1, 2380/3, 2380/7, 2380/8, 2380/9, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2380/6, ul. Piękną, ul. Izy Zielińskiej, ul. Leszno, zachodnią granicą działki ewidencyjnej 2447, ul. Wiejską, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2483, 2484/3, 2485, ul. 1 Maja, ul. Jana Kilińskiego, ul. Izy Zielińskiej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. 1 Maja, 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, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla miasta Żyrardowa, zatwierdzonego w trybie uchwały Rady Miasta Żyrardowa.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone 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.

Przewodniczący Rady Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Z-ca Przewodniczącego Rady Miasta Żyrardowa
Lucjan Chrzanowski

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2382/2, 2382/3, 2382/4, 2380/1, 2380/3, 2380/7, 2380/8, 2380/9, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2380/6, ul. Piękną, ul. Izy Zielińskiej, ul. Leszno, zachodnią granicą działki ewidencyjnej 2447, ul. Wiejską, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2483, 2484/3, 2485, ul. 1 Maja, ul. Jana Kilińskiego, ul. Izy Zielińskiej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. 1 Maja.

Na podstawie Uchwały Nr XXXVII/249/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2382/2, 2382/3, 2382/4, 2380/1, 2380/3, 2380/7, 2380/8, 2380/9, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2380/6, ul. Piękną, ul. Izy Zielińskiej, ul. Leszno, zachodnią granicą działki ewidencyjnej 2447, ul. Wiejską, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2483, 2484/3, 2485, ul. 1 Maja, ul. Jana Kilińskiego, ul. Izy Zielińskiej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. 1 Maja, 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.).

1. 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 zamieścić w prasie lokalnej z dnia 10.01.2017 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 na środowisko planu. Do 31.01.2017 roku (21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia) 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 w projekcie planu został uwzględniony tylko w części, zgodnie z rozpatrzeniem Prezydenta Miasta.

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 terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszony wniosek, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zgłoszony wniosek nie został uwzględniony w całości w konstrukcji projektu planu ze względu na interes publiczny w kwestii wymagań ładu przestrzennego. 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 i zabudowy usługowej o symbolu literowym przeznaczenia MNU; teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej o symbolu literowym przeznaczenia MU; teren zabudowy usługowej o symbolu literowym przeznaczenia U; teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania o symbolu literowym przeznaczenia UO; teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej o symbolu literowym przeznaczenia Um; teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka o symbolu literowym przeznaczenia EE; teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej o symbolu literowym przeznaczenia KDD; teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy zbiorczej o symbolu

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

Rozwiązania proponowane w planie dotyczące potrzeb w zakresie 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. Opracowania ekofizjograficzne - podstawowe wykazuje, 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. Zgodnie z wymienionymi opracowaniami w granicach planu występują obszary i obiekty zabytkowe tj. budynek wpisany do rejestru zabytków, budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a fragment obszaru planu zawiera się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach pomnika historii. Plan obejmuje ochroną budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, celem zachowania ich wartości zabytkowych i historycznych. Rysunek planu wskazuje wymienione obiekty zabytkowe, a uchwała w stosunku do tych obiektów ustala dopuszczalne działania oraz zakazy. W obszarze planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej, w związku z tym ustalenia planu nie odnoszą się do tej problematyki.

Brak występowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

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 oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenu o symbolu przeznaczenia U gdzie dopuszczone są przedsięwzięcia

mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć istniejących na dzień przyjęcia planu.

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 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, że prowadzona działalność gospodarcza (usługowa) czy sposób zagospodarowania nie powinny na granicy działki budowanej, lokalu, do których właściciel posiada tytuł prawny przekraczać standardów jakości środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednich dla przeznaczenia (funkcji) na sąsiednich działkach budowlanych lub w lokalach sąsiednich. Z tego zakazu wyłączone są inwestycje z zakresu łączności publicznej, których realizację regulują przepisy odrębne. Ustalenie to zapewnia 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 konsensusiem pomiędzy ewentualnym zachowaniem i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania, potrzebą ochrony środowiska szeroko pojętego a potrzebą zmiany podyktowanej wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni wynikających z 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 środkowej 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.

Rozwiązania projektu planu ze względu na istniejące znaczne zagospodarowanie terenów, w tym istniejący i dobrze rozwinięty układ komunikacyjny oraz charakter i skalę projektowanych nowych realizacji nie wpłyną na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Plan dopuszcza realizację dróg rowerowych (ścieżek rowerowych) w granicach terenów dróg /ulic/ publicznych i terenu publicznie dostępnego ciągu pieszego. Parametry dróg /ulic/ publicznych są korzystne dla zapewnienia ruchu pieszego i rowerowego. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do danej funkcji. Obszar planu otaczają ulice, po których odbywa się publiczny transport zbiorowy, stanowiący podstawowy środek transportu dla mieszkańców obszaru planu.

Projekt planu ustala wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: wysokości budynków i innych obiektów budowlanych, parametrów dachów (adekwatnie do istniejącej w obszarze zabudowy jak i do zabudowy w otoczeniu); maksymalnego i minimalnego wskaźnika zabudowy danego terenu; minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz ustala zasady sytuowania nowych budynków czy rozbudowy istniejących budynków w stosunku do ulic określone nieprzekraczalną linią zabudowy, a także warunki dopuszczonych działań w stosunku do istniejących budynków, w tym o walorach zabytkowych. Zarówno przeznaczenie terenów jak i wymienione warunki i zasady ich zagospodarowania 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 i 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 był 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. Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany był procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 27.02.2019r. do 20.03.2019r. W okresie wyłożenia w dniu 12 marca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, której przebieg i treść merytoryczną zawiera protokół sporządzony podczas dyskusji. Do 3 kwietnia 2019 roku zainteresowani mogli składać uwagi do przyjętych w projekcie planu rozwiązań. W okresie wyłożenia ani we wskazanym terminie po wyłożeniu nie wpłynęły uwagi.

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 projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu 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 generuje obciążenia finansowe dla miasta dotyczące procesu planistycznego związane z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu.

Prezydent Miasta Żyrardowa
Lucjan Krzysztof Chrzastowski

