



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 lutego 2017 r.

Poz. 1738

UCHWAŁA NR XXXVIII/258/17 RADY MIASTA ŻYRARDOWA

z dnia 26 stycznia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XVI/98/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego działkę ewidencyjną o nr 1619/2 oraz fragment działki ewidencyjnej o nr 1611 w Żyrardowie, stwierdzając że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, Rada Miasta Żyrardowa uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący działkę ewidencyjną o nr 1619/2 oraz fragment działki ewidencyjnej o nr 1611, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący działkę ewidencyjną o nr 1619/2 oraz fragment działki ewidencyjnej o nr 1611 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) teren oznaczony symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 6) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nazwą „Osada fabryczna”;
- 7) zwymiarowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy - podane w metrach.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są nieprzekraczalną granicą przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dachach wielospadowych - należy przez to rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem dla terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w uchwale i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren pokrywający się z obszarem planu wydzielony linią rozgraniczającą, który został oznaczony w uchwale i na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 6) miejsca do parkowania samochodów – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu, w której mogą być umieszczane ściany budynków lub ich części bez jej przekraczania, a poza którą mogą wykraczać takie elementy budynków jak: schody, okapy, gzymsy, zadaszenia wejść, urządzenia techniczne i technologiczne;
- 8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć definicję według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. W obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, poza wymienionymi w § 9, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym (obecnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, w związku z czym nie określa się ich granic i sposobów ich zagospodarowania oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 6.1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren oznaczony symbolem literowym przeznaczenia U, dla którego ustala się przeznaczenie - teren zabudowy usługowej, w granicach którego ustala się realizację usług użyteczności publicznej z zakresu administracji publicznej, kultury, bezpieczeństwa publicznego w tym ochrony przeciwpożarowej wraz z niezbędnymi pomieszczeniami i urządzeniami technicznymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów, dojazdami i dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej, w tym będącej poza zakresem obsługi terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

2. Linie rozgraniczające terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się jako granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) usytuowanie budynku (dotyczy rozbudowy, ewentualnie odbudowy istniejącego budynku nie wpisanego do rejestru zabytków czy nowego budynku, o którym mowa w pkt 4) względem dróg /ulic/ publicznych (przylegających nie objętych granicami planu), obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) istniejące budynki wpisane do rejestru zabytków pod nr 714 do zachowania z zakazem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, natomiast mogą podlegać tylko: remontom, przebudowie wewnątrz, ociepleniu od wewnątrz, dopuszcza się również wymianę stolarki oraz realizację urządzeń technicznych i technologicznych jak: szyby wentylacyjne, szyby technologiczne, w tym na zewnątrz budynków podjazdy dla niepełnosprawnych niezbędnych dla funkcji budynku, niezależnie od ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 3) istniejący budynek, nie wpisany do rejestru zabytków, może podlegać: rozbudowie, przebudowie, remontom, odbudowie lub rozbiórce, bez możliwości nadbudowy;
- 4) nowy budynek może być zrealizowany tylko w sytuacji rozbiórki budynku o którym mowa w pkt 3;
- 5) wysokość budynku (rozbudowy, ewentualnie odbudowy istniejącego budynku nie wpisanego do rejestru zabytków czy nowego budynku, o którym mowa w pkt 4) do 6,0 m;
- 6) dach budynku (rozbudowy, ewentualnie odbudowy istniejącego budynku nie wpisanego do rejestru zabytków czy nowego budynku, o którym mowa w pkt 4) wielospadowy lub jednospadowy o nachyleniu połąci dachowej do 30⁰, z dopuszczeniem attyk i dachów płaskich;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynku (rozbudowy, ewentualnie odbudowy istniejącego budynku nie wpisanego do rejestru zabytków czy nowego budynku, o którym mowa w pkt 4) bezpośrednio przy granicy z działkami ewidencyjnymi o nr 1620/1 i 1619/1 lub w odległości 1,5 m od granic wymienionych działek;
- 8) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
- 10) intensywność zabudowy minimalna 0,2, maksymalna 2,5;
- 11) zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży;
- 12) dopuszcza się inne usługi niż określone w przeznaczeniu terenu bez możliwości ich realizacji w budynkach wpisanych do rejestru zabytków.

§ 8. 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, stosownie do realizacji inwestycji i zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, zasadami i warunkami zagospodarowania;
- 2) ustala się, iż sposób i realizacja zagospodarowania nie powinny na granicy działki budowlanej, do której właściciel posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 3) teren oznaczony symbolem literowym przeznaczenia U, nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy, inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji) oraz obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

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

- 1) w obszarze planu występują budynki wpisane do rejestru zabytków, które zostały wskazane na rysunku planu, w stosunku do których obowiązują ustalenia § 7 pkt 2 oraz przepisy odrębne;
- 2) obszar planu zawiera się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nazwą „Osada Fabryczna” (decyzja nr 520), którego granice częściowo przebiegają po granicy obszaru planu oraz w granicach pomnika historii pod nazwą „Żyrardów – XIX-wieczna Osada Fabryczna, w związku z czym obowiązują działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 1200,0 m²;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 20,0 m, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego 90⁰ z tolerancją do ± 20%.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu, działek budowlanych poprzez drogi /ulice/ publiczne przylegające nie objęte niniejszym planem;
- 2) zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów:
 - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym dopuszcza się w budynkach, przy czym w obrębie działki budowlanej należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez 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) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, remontu, rozbudowy, skablowania, przełożenia, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) 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;
- 6) odprowadzenie ścieków:
 - a) ustala się, że ścieki bytowe i przemysłowe będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej wykonanych z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 60 mm z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o miejską oczyszczalnię ścieków, natomiast ścieki nie spełniające warunków umożliwiających bezpośrednie zrzucenie do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach podczyszczających znajdujących się w granicach działki budowlanej do której inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanych z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 60 mm opartej o system kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, do gruntu przy ochronie terenów, działek budowlanych sąsiednich przed zalaniem;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia (NN) i średniego napięcia (SN) napowietrznych i 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 obowiązującymi, nie dopuszcza się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) zaopatrzenie w energię cieplną – ustala się zaopatrzenia 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;

11) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 13. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości - 0 %.

§ 14. Traci moc uchwała nr XI/81/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 26 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 176 z dn. 1 lipca 2003 r. poz. 4372) w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§ 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.

Przewodniczący Rady Miasta Żyrardowa:
Marcin Rosiński

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/258/17
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 26 stycznia 2017 roku

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, obejmującego działkę ewidencyjną o nr 1619/2 oraz fragment działki ewidencyjnej o nr 1611 w Żyrardowie, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, 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 18.10.2016r. do 08.11.2016r., jak również w terminie składania uwag tj. do 23.11.2016r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu i ustaleń przyjętych w prognozie oddziaływania na środowisko - nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/258/17
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 26 stycznia 2017 roku

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym działkę ewidencyjną o nr 1619/2 oraz fragment działki ewidencyjnej o nr 1611 w Żyrardowie, 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 § 11 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.