



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 października 2024 r.

Poz. 10161

UCHWAŁA NR VII/66/24 RADY MIASTA ŻYRARDOWA

z dnia 26 września 2024 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 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i w związku z Uchwałą Nr XXXVII/252/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską, 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, uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską, w skali 1 :1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) tereny oznaczone numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy - podane w metrach;

§ 4. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających lub linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są nieprzekraczalną granicą przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dachach wielospadowych - należy przez to rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w uchwale 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 wiaty, ściany budynków lub części ścian bez jej przekraczania, natomiast poza tę linię mogą wykaczać: ocieplenie budynku (termomodernizacja) oraz nie dalej niż 0,5 m, takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, okapy, rynny, podjazdy dla niepełnosprawnych;
- 8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć definicję według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, symbol literowy przeznaczenia PU - to teren możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji: produkcyjnej, składów, magazynów, baz transportowych, usługowej w tym obsługi motoryzacji (z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, wychowania, nauki, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, szkolnictwa wyższego, nauki) z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: miejscami parkingowymi dla samochodów, dojazdami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi i pomieszczeniami: gospodarczymi, technicznymi, technologicznymi, pomocniczymi, administracyjnymi, socjalnymi oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, symbol literowy przeznaczenia MNU - to teren możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych budynków dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, w tym z zakresu użyteczności publicznej z możliwą realizacją funkcji usługowo-mieszkaniowej rozumianej jako łączenie w budynku funkcji usługowej i mieszkaniowej o proporcji funkcji usługowej w powierzchni użytkowej budynku powyżej 30% oraz z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej wraz z realizacją niezbędnych dla wymienionych funkcji: budynków gospodarczych,

garaży, wiat, miejsc do parkowania samochodów, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;

- 3) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, symbol literowy przeznaczenia Up - to teren funkcjonowania obiektów budowlanych dla funkcji usługowych (z wyłączeniem usług z zakresu: oświaty i wychowania, kultu religijnego, wychowania, usług zdrowia typu szpital) oraz możliwej realizacji funkcji: produkcyjnej, składów i magazynów wraz z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: dojazdami, dojeżdżami, drogami wewnętrznymi, garażami, wiatami, urządzeniami i obiektami budowlanymi technicznymi, gospodarczymi, administracyjno - socjalnymi, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami małej architektury oraz infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej, symbol literowy przeznaczenia Um - to tereny możliwego zachowania istniejących oraz realizacji nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji usługowych (z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, turystyki, wymiaru sprawiedliwości) oraz funkcji mieszkaniowej, dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkalnej, z niezbędnymi dla wymienionych funkcji (usługowych i mieszkalnej): dojazdami, dojeżdżami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, obiektami małej architektury, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi: technicznymi, gospodarczymi, miejscami postojowymi dla samochodów oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) 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;
- 6) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy dojazdowej, symbol literowy przeznaczenia KDD - to teren, dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej i zieleni;
- 7) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy zbiorczej, symbol literowy przeznaczenia KDZ - to teren, dla którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji zieleni oraz infrastruktury technicznej;
- 8) teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy głównej, symbol literowy przeznaczenia KDG - to teren, którego ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy oraz możliwość realizacji zieleni, infrastruktury technicznej;

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 czy zagospodarowanie nie powinny na granicy działki budowlanej, lokalu, do których prowadzący działalność, właściciel posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych, lokalach sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dróg /ulic/ publicznych;
- 3) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia Um, MNU i teren oznaczony jako 1 Up, zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, do terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 4) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy dróg /ulic/ publicznych, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności

publicznej (telekomunikacji) z dopuszczeniem zachowania istniejących w danym terenie, na dzień przyjęcia planu, wykluczonych przedsięwzięć;

- 5) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów;
- 6) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, dopuszcza się w terenie oznaczonym jako 4 PU zachowanie istniejącego zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 7) obowiązuje zakaz prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) usługi handlu o powierzchni sprzedaży tylko do 500,0 m² w budynku, chyba że ustalenia dla danego terenu stanowią inaczej;
- 9) niezależnie od ustaleń pkt 8, dopuszcza się na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² w budynku, jeżeli będą związane ze zbytem towarów wyprodukowanych na działce budowlanej zlokalizowanej w granicach obszaru planu.

§ 7. 1. W obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, poza stanowiskiem archeologicznym o którym mowa w § 8, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

2. W związku z aktualnym Audytem Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego, obszar objęty planem zakwalifikowany został do Krajobrazów Przemysłowych i Energetycznych oznaczonych jako 12a – duże kompleksy przemysłowe, który zalicza się do krajobrazów priorytetowych.

3. W obszarze planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych i wobec tego nie określa się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60 – 61/56) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z rysunkiem planu;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt. 1 wszelkie działania inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych jako: 1 KDD, 2 KDD, KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych o znaczeniu lokalnym, natomiast linie rozgraniczające terenów oznaczonych jako: 1 KDG, 2 KDG, 3 KDG jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Ustala się linie rozgraniczające wyodrębnionych w obszarze planu terenów jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

§ 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, wiat względem dróg /ulic/ publicznych i innych terenów wskazanych na rysunku planu, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki i wiaty, inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) do 26,0 m;
- 3) istniejące budynki mogą podlegać nadbudowie do wysokości ustalonej planem, przebudowie, rozbudowie, odbudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) istniejące budynki nie spełniające wymogów nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą podlegać remontom, przebudowie, ociepleniu, nadbudowie w istniejącym obrysie z ewentualnym uwzględnieniem ocieplenia, do

wysokości ustalonej planem, natomiast rozbudowa przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;

- 5) dachy budynków wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych, attyk i dachów płaskich, o nachyleniu połaci dachowych do 40°, przy czym dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 45°, natomiast dachy wiat wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 6) dopuszcza się w budynkach kondygnacje podziemne;
- 7) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wymaga zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, zachowania odległości i warunków bezpieczeństwa, a sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w stosunku do napowietrznych sieci elektroenergetycznych, w tym sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia wychodzących z terenu GPZ oznaczonego jako EE, pod warunkiem dotrzymania w części budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, niezależnie od pozostałych ustaleń planu.
- 8) realizacja zagospodarowania terenów, działek budowlanych, w tym wykonywanie robót ziemnych, w sąsiedztwie obszaru kolejowego (teren zamknięty, nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej), wymaga zachowania wymogów przepisów odrębnych, niezależnie od pozostałych ustaleń planu, w tym nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) wyklucza się realizację w obszarze planu urządzeń, instalacji, obiektów budowlanych służących kremacji (spopielianiu) zwłok.

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

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

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

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- drogi /ulice/ w istniejących liniach rozgraniczających: 1 KDD -10,0m, 2 KDD – 12,0 m i z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) 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 24,0 m do 34,5 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) tereny oznaczone jako 1 KDG, 2 KDG:

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

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających: 1 KDG i 2 KDG - 33,0 m i z poszerzeniem, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- fragment terenu oznaczonego jako 1 KDG, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązuje ustalenie § 8;

4) teren oznaczony jako 3 KDG:

- a) przeznaczenie – teren drogi /ulicy/ publicznej, klasy głównej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m i z poszerzeniem na krzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - fragment terenu oznaczonego jako 1 KDG, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązuje ustalenie § 8;

5) tereny oznaczone jako 1 PU:

- a) przeznaczenie - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania każdego terenu:
 - budynki i wiaty o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia wysokości budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzone w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
 - powierzchnia zabudowy do 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,5
 - fragmenty terenu sąsiadują z obszarem kolejowym w związku z czym obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 8,
 - fragment terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązuje ustalenie § 8;

6) teren oznaczony jako 2 PU:

- a) przeznaczenie - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - budynki i wiaty o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia wysokości budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
 - powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 2,5,
 - teren sąsiaduje z obszarem kolejowym w związku z czym obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 8;

7) teren oznaczony jako 3 PU:

- a) przeznaczenie - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - budynki i wiaty o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia wysokości budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
 - powierzchnia zabudowy do 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,5
 - teren sąsiaduje z obszarem kolejowym w związku z czym obowiązują ustalenia § 10 ust.1 pkt 8;

8) teren oznaczony jako 4 PU:

a) przeznaczenie - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- budynki i wiaty o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia wysokości budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej (działalności gospodarczej),
- powierzchnia zabudowy do 70 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 3,5
- w terenie zlokalizowany jest zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w stosunku do którego obowiązują działania zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, a budowa nowych przedsięwzięć lub rozbudowa istniejących, wymaga zachowania bezpiecznych odległości wymaganych przepisami odrębnymi,
- teren sąsiaduje z obszarem kolejowym w związku z czym obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 8,
- dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² w budynku, niezależnie od ustaleń § 6 pkt 8 i pkt 9;

9) teren oznaczony jako EE:

a) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości do 12,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 5% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,001, maksymalna 3,5;

10) teren oznaczony jako: 1 Up:

a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości nie przekraczającej 15,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 85% powierzchni działki budowlanej,
- na działkach ewid. o nr: 8037 i 8038 dopuszcza się w budynkach funkcję mieszkalną,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 1% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 3,5,

11) teren oznaczony jako: 2 Up:

a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości nie przekraczającej 16,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 85% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 1% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5,

12) teren oznaczony jako: 3 Up:

a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości nie przekraczającej 16,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5;

13) teren oznaczony jako Um:

- a) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki i wiaty o wysokości nie przekraczającej 17,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5.

14) teren oznaczony jako 1 MNU:

- a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- w terenie mogą funkcjonować działki usługowe lub i mieszkaniowe jednorodzinne lub i mieszkaniowo-usługowe,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5.

15) teren oznaczony jako 2 MNU:

- a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- w terenie mogą funkcjonować działki usługowe lub i mieszkaniowe jednorodzinne lub i mieszkaniowo-usługowe,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5.

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

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 1500,0 m² w terenach o symbolu literowym przeznaczenia PU, 500,0 m² w pozostałych terenach, przy czym dla stacji transformatorowych dopuszcza się działki o powierzchni minimum 30 m²;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 20,0 m w terenach o symbolu literowym przeznaczenia PU, 10,0 m w pozostałych terenach, przy czym dla stacji transformatorowych dopuszcza się szerokość frontu działki minimum 5,0 m, a kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do ± 40%.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną 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, przy czym ustala się że działki budowlane przylegające i do drogi o symbolu literowym przeznaczenia KDG i do drogi

/ulicy/ niższej klasy, powinny posiadać zjazd z drogi /ulicy/ niższej klasy, chyba że już posiadają zjazd z drogi /ulicy/ o symbolu literowym przeznaczenia KDG;

- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenie zabudowy:
 - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług i produkcji na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na dom mieszkalny lub każde dwa mieszkania w tym w garażach, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne oraz w terenach produkcyjnych i usługowych minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte pięte stanowisko pracy,
 - 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 z wyłączeniem drogi /ulicy/ oznaczonej jako: 1 KDG, 2 KDG, 3 KDG, KDZ, przy czym na każde 10 miejsc do parkowania samochodów wynikające ze wskaźników w lit a, należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wymóg zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie dotyczy funkcji mieszkaniowej;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się przez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem i drogi /ulice/ publiczne przylegające do obszaru planu i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i powiązane są z miejskim systemem komunikacyjnym i miejskim systemem uzbrojenia terenu;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg /ulic/ publicznych, dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych na postój pojazdów przy zapewnieniu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, dróg rowerowych (ścieżek rowerowych), przystanków komunikacji publicznej zbiorowej, 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, dopuszcza się z ujęcia lokalnego (w granicach działki budowlanej, terenu inwestycji), a projektowane sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi, na potrzeby przemysłu dopuszcza się inne źródła zaopatrzenia w wodę;
- 7) odprowadzenie ścieków - ustala się, że ścieki bytowe i przemysłowe będą odprowadzane 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, 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,
- 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 gruntu przy ochronie terenów, działek budowlanych sąsiednich przed zalaniem, natomiast dopuszcza się wewnętrzne systemy

odprowadzania wód opadowych i roztopowych np. oparte o doły chłonne czy zbiorniki retencyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia (NN) i średniego napięcia (SN) 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 wydzielania działki budowlanej o powierzchni minimum 30 m², dla stacji w wykonaniu wewnętrznym oraz dopuszcza się na ten cel instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów;
- 10) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20 mm z włączeniem do miejskiego systemu sieci gazowej, lub z innych źródeł;
- 12) zaopatrzenie w energię ciepłą – ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur stosownie do wymogów i potrzeb, opartej o ciepłownię miejską, dopuszcza się indywidualne lub grupowe źródła ciepła z preferencjami dla stosowania proekologicznych czynników grzewczych jak: gaz, olej opałowy, energia elektryczna oraz dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW oraz z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów;
- 13) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

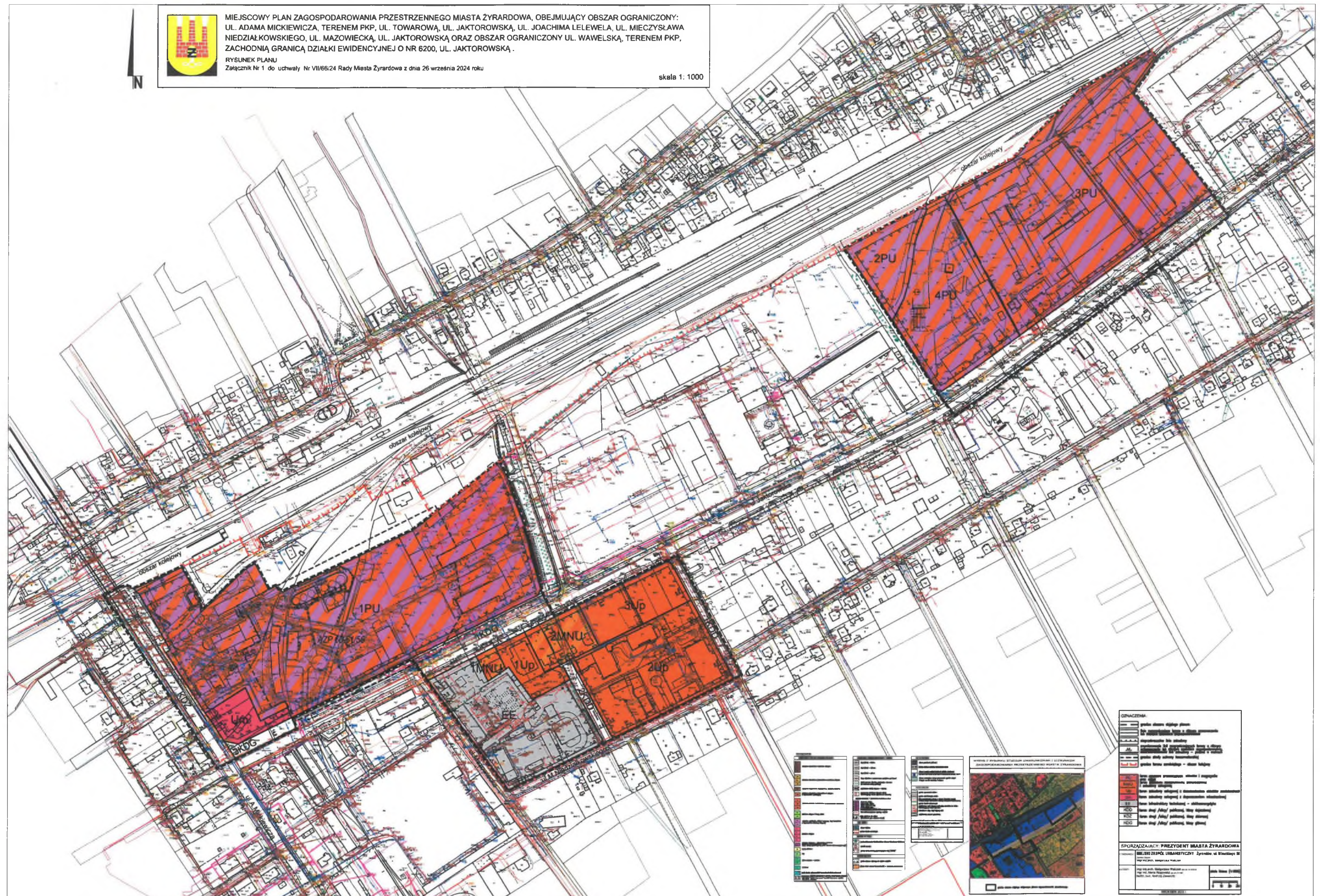
§ 13. Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów, utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem i nie określa się terminu, do którego istniejące urządzenie i użytkowanie terenów może być wykonywane.

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu literowym przeznaczenia PU, MNU, Up, 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.

Przewodniczący Rady Miasta

Ryszard Mirgos



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr VII/66/24
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 26 września 2024r.

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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, w dniach od 07.10.2020 r. do 27.10.2020, jak również w terminie składania uwag tj. do 10.11.2020 r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu - nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr VII/66/24
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 26 września 2024r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską, 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, stanowić 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.

Załącznik	Nr	4	do	uchwały	Nr	VII/66/24
Rady			Miasta			Żyrardowa
z	dnia	26		września	2024	r.
Zalacznik4.gml						

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę