



PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA

Pl. Jana Pawła II Nr 1 96-300 Żyrardów tel: 46 858-15-12 fax: 46 858-15-11
www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

PU.6727.254.2023.SS

Żyrardów, dnia 2023-10-20

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:
2023-10-19

Wnioskodawca:
**Wydział Inwestycji
Urzędu Miasta Żyrardowa**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miasta Żyrardowa Nr XXIX/209/16 z dnia 2016-08-25 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2016-09-13, poz. 8054

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 3477/2, obręb OBREB 3

- Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej „1UM”

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „1UM”

4) teren oznaczony jako 1 UM:

- a) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki o wysokości nie przekraczającej 14,0 m,
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach,
 - powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,5, maksymalna 4,5,
 - istniejący budynek może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie do wysokości ustalonej dla terenu, odbudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - usługi handlu tylko o powierzchni sprzedaży do 200,0 m realizowane wyłącznie w budynkach usługowych i usługowo-mieszkaniowych z zakazem budowy budynków handlowych czyli usługowych tylko o funkcji handlowej,
 - w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, usługowo - mieszkaniowych, usługowych dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów, garaży w tym w kondygnacjach podziemnych,
 - dachy budynków wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40° z dopuszczeniem attyk i dachów płaskich,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1200,0 m², przy czym dla stacji transformatorowej minimalna powierzchnia działki budowlanej 30,0 m²,
 - zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży z zastrzeżeniem tiret ósme;

4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony: ul. Mostową, ul. S. Wyspiańskiego, częścią działek ewidencyjnych o nr: 3486, 3485, ul. Gen. J. Zajączka, częścią działki ewidencyjnej o nr 3478, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3477, zwany dalej planem.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony: ul. Mostową, ul. S. Wyspiańskiego, częścią działek ewidencyjnych o nr: 3486, 3485, ul. Gen. J. Zajączka, częścią działki ewidencyjnej o nr 3478, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3477 w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny oznaczone numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy - podane w metrach.

§ 4.

Ilekoć 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 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 miejsca 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 ich części bez jej przekraczania;
- 8) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i form zagospodarowania określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu, w tym będących poza zakresem przeznaczenia;
- 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) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, symbol literowy przeznaczenia UM - to tereny, dla których ustala się możliwość zachowania istniejących, realizację nowych form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji: usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowo- mieszkaniowej (rozumianej jako łączenie w budynkach funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej

i usługowej w tym z zakresu użyteczności publicznej o proporcji powierzchni użytkowej stosownie do potrzeb) wraz z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: pomieszczeniami i obiektami budowlanymi administracyjno-socjalnymi, technicznymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów, dojazdami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną oraz 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, warsztaty samochodowe (zakłady naprawcze), stolarnie, zakłady wulkanizacyjne, bazy transportowe;

2) tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej, symbol literowy przeznaczenia KDD - to tereny, dla których ustala się zachowanie, budowę ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, służących między innymi obsłudze terenów objętych planem oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej;

3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, symbol literowy przeznaczenia WS - to tereny istniejących wód powierzchniowych płynących oraz możliwej realizacji infrastruktury technicznej;

4) tereny zieleni urządzonej, symbol literowy przeznaczenia ZP - to tereny, dla których ustala się zachowanie i realizację nowej szaty roślinnej o charakterze skweru, zielenca z możliwą realizacją urządzeń rekreacyjnych, obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej;

5) tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej i wód powierzchniowych śródlądowych, symbol literowy przeznaczenia KDDWS - to tereny, dla których ustala się zachowanie, budowę ulic, w tym obiektów drogowych z możliwością ich remontu, przebudowy oraz zachowanie wód powierzchniowych płynących, a także możliwość realizacji infrastruktury technicznej;

6) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, symbol literowy przeznaczenia EE - to tereny, dla których ustala się możliwość zachowania istniejących i realizację nowych obiektów budowlanych, urządzeń i sieci elektroenergetycznych.

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

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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 wszelkie oddziaływania w tym hałas, powodowane prowadzoną działalnością gospodarczą (usługową) czy zagospodarowaniem 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);

3) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia UM, zalicza się zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku (o których mowa w przepisach odrębnych) do terenów mieszkaniowo - usługowych;

4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy dróg /ulic/ publicznych, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji) oraz obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 7.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8.

Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych jako: 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, KDDWS jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 9.

1. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie budynków względem dróg /ulic/ publicznych i w stosunku do terenów wskazanych na rysunku planu., obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ogrodzenia od strony dróg /ulic/ publicznych o wysokości do 1,6 m n.p.t. i o powierzchni ażurowej minimum 30% z zakazem stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 3) obiekty małej architektury o wysokości do 6,0 m;
- 4) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, ogrodzenia wymienione w pkt 2, obiekty małej architektury, inwestycje z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) do 15,0 m;
- 5) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zachowania odległości, warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii i urządzeń, ustalonych przepisami odrębnymi.

§ 10.

W obszarze objętym niniejszym planem miejscowym ze względu na uwarunkowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 1200,0 m², przy czym dla stacji transformatorowej dopuszcza się działki o powierzchni minimum 30 m²;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału minimum 20,0 m, przy czym dla stacji transformatorowej 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 poprzez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem, drogę /ulicę/ publiczną przylegającą nie objętą niniejszym planem, na zasadzie bezpośredniego dostępu do wymienionych dróg /ulic/ publicznych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenie zabudowy:
 - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w tym w garażach przy czym na każdy budynek o funkcji zgodnie z przeznaczeniem (usługowy, mieszkalny wielorodzinny, usługowo-mieszkaniowy) należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi /ulice/ publiczne objęte niniejszym planem i drogę /ulicę/ publiczną przylegającą 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; do czasu budowy, rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczane w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do zbiorników odparowujących czy gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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), 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;
- 7) 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 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,
- b) 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 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 zbiorników odparowujących czy gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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 odrębnymi oraz z możliwością, w sytuacji zapotrzebowania wydzielenia działki budowlanej o powierzchni minimum 30 m², dla stacji w wykonaniu wewnętrznym;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) zaopatrzenie w energię ciepłą - 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;
- 12) 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 wszystkich terenów w wysokości - 0 %.

§ 15.

Traci moc uchwała nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 136 z dnia 15 lipca 2006r. poz. 4469) w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§ 16.

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.

5. Załączniki

- wyrys z planu

Otrzymują

1. Wydział Inwestycji
Urzędu Miasta Żyrardowa
2. a/a

Sprawę prowadzi: Sylwia Szczepaniak
tel: 046 858 15 98

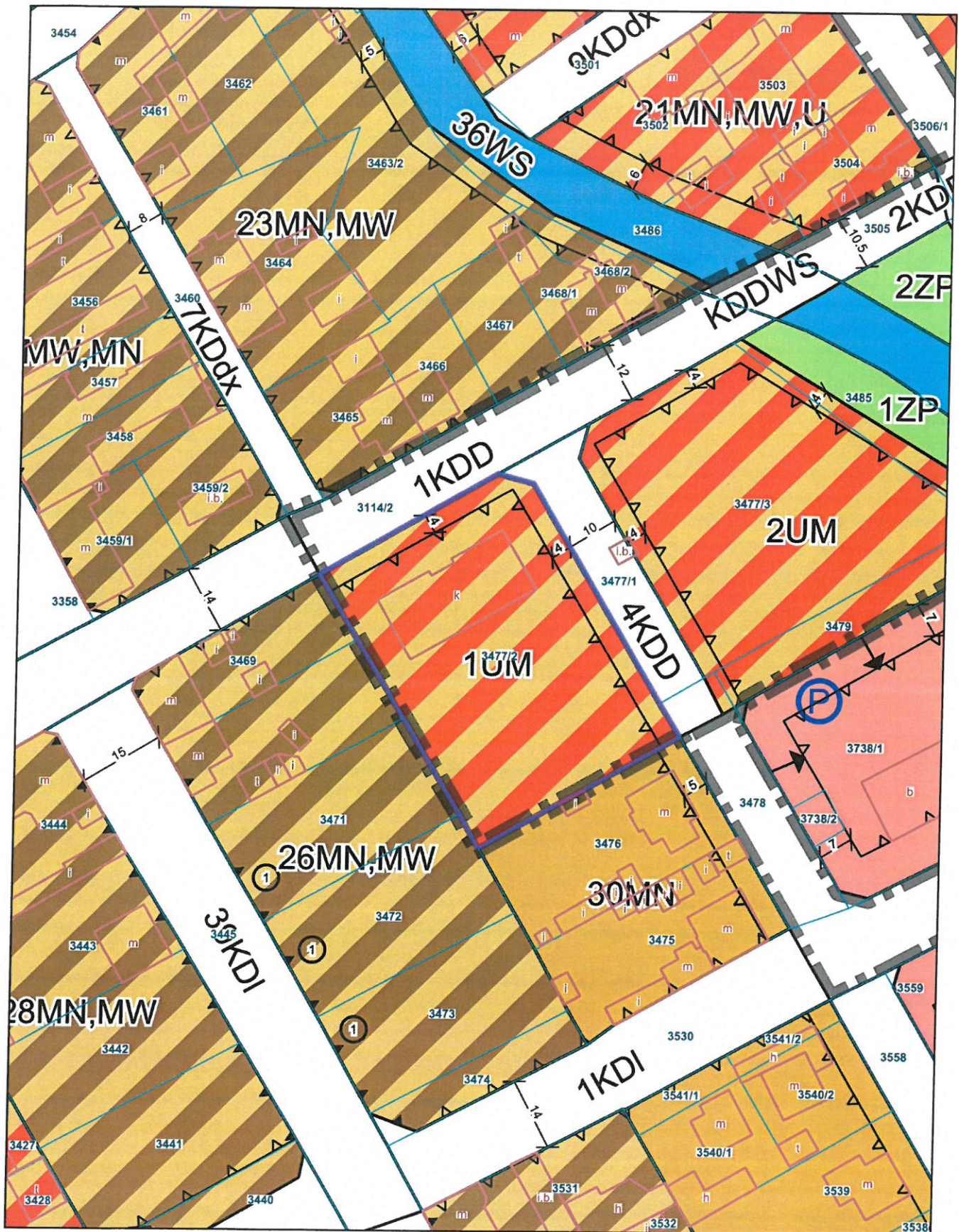
Z up. Prezydenta Miasta

Tomasz Aleksandrowicz
Dyrektor Wydziału Planowania
Przestrzennego i Urbanistyki



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą XXIX/209/16 z dnia 2016-08-25

Załącznik do sprawy PU.6727.254.2023.SS, data wydania 2023-10-20
skala 1 : 1000



Dotyczy działki numer 3477/2 z obrębu OBREB 3

Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/209/16 z dn. 25.08.2016 r.

OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

PRZEZNACZENIA TERENU



Tereny dróg /ulic/ publicznych,
klasy dojazdowej



Tereny dróg (ulic) publicznych,
klasy dojazdowej i wód
powierzchniowych śródlądowych



Tereny infrastruktury technicznej -
elektroenergetyka



Tereny wód powierzchniowych
śródlądowych



Tereny zabudowy usługowej i
zabudowy mieszkaniowej



Tereny zieleni urządzonej