



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 października 2020 r.

Poz. 10602

Uchwała NR XXIX/249/20 RADY MIASTA ŻYRARDOWA

z dnia 29 września 2020 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 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn.zm.¹⁾), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688), w związku z Uchwałą Nr XLIX/404/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, stwierdzając zgodność projektu planu z ustaleniami „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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, w skali 1 : 1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, 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 następujące ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny określone numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną planem;
- 6) zwymiarowania - podane w metrach.

§ 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 rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) 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;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu, w której mogą być umieszczane wiaty, myjnie samochodowe (nie będące budynkami), ściany budynków lub ich części bez jej przekraczania, natomiast mogą wykraczać takie elementy jak: okap dachu, rynny, pochylnie, nie dalej niż 0,5 m oraz ocieplenie (termomodernizacja);
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dachach wielospadowych - należy przez to rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej czyli powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w stosunku do powierzchni działki budowlanej określony liczbą niemianowaną;
- 8) miejsca parkingowe dla samochodów - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) działce budowlanej - należy przez to rozumieć znaczenie według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m² - należy rozumieć sumę powierzchni sprzedaży we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 11) powierzchni sprzedaży łącznie do 500,0 m² - należy rozumieć sumę powierzchni sprzedaży we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej.

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, w obszarze określonym w § 1 ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) symbol literowy przeznaczenia Um - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej - 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 możliwego zachowania istniejących budynków mieszkalnych, z niezbędnymi dla wymienionych funkcji (usługowych i mieszkalnej): dojazdami, dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, obiektami małej architektury, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi: technicznymi, gospodarczymi, miejscami parkingowymi dla samochodów oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;

- 2) symbol literowy przeznaczenia U - tereny zabudowy usługowej - 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, wymiaru sprawiedliwości, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, kultury, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu) z niezbędnymi dla funkcji usługowych: dojazdami, dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną, drogami wewnętrznymi, garażami, obiektami małej architektury, wiatami, obiektami budowlanymi i pomieszczeniami: administracyjnymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, technologicznymi, pomocniczymi, miejscami parkingowymi dla samochodów oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) symbol literowy przeznaczenia PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług - to tereny 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) 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;
- 4) symbol literowy przeznaczenia UC - tereny usług i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² - to tereny funkcjonowania form zagospodarowania i obiektów budowlanych handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² (wielkopowierzchniowych) oraz funkcjonowania form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji usługowych, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 2 000 m², a także z zakresu obsługi motoryzacji obejmujących stację paliw płynnych i myjnie samochodowe z niezbędnymi do funkcjonowania wymienionych form zagospodarowania i obiektów budowlanych (funkcji): dojazdami, dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną, drogami wewnętrznymi, obiektami małej architektury, obiektami reklamowymi, urządzeniami i obiektami rekreacyjnymi, miejscami parkingowymi dla samochodów, zapleczem magazynowym, gospodarczym, administracyjnym, socjalnym, technicznym, technologicznym, pomocniczym oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, natomiast wyklucza się w terenie usługi z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej typu szpital, opieki społecznej lub socjalnej);
- 5) symbol literowy przeznaczenia KDL - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy lokalnej - to tereny budowy, zachowania ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz możliwość realizacji zieleni, infrastruktury technicznej;
- 6) symbol literowy przeznaczenia KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej- to tereny budowy, zachowania ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 7) symbol literowy przeznaczenia KDZ - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy zbiorczej - to tereny budowy, zachowania ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz możliwość realizacji zieleni, infrastruktury technicznej;
- 8) symbol literowy przeznaczenia KDGP - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy głównej ruchu przyspieszonego - to tereny budowy, zachowania ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy oraz możliwość realizacji zieleni, infrastruktury technicznej;
- 9) symbol literowy przeznaczenia EE - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka - to tereny zachowania, realizacji obiektów budowlanych, urządzeń i sieci elektroenergetycznych, z możliwą realizacją innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasadę realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, elementów środowiska takich jak: gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem powstałym w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej czy zagospodarowania;
- 2) ustala się, iż prowadzona działalność gospodarcza, czy zagospodarowanie działki budowlanej nie powinny na granicy działki budowlanej, do której prowadzący działalność, 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) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) wyodrębnione w planie tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia Um zalicza się do terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dróg /ulic/ publicznych;
- 6) ustala się zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem wytwarzania i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 7) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów oraz energii wiatru.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków: przy ul. Jaktorowskiej 4 – budynek mieszkalny, przy ul. Mickiewicza 17 – budynek mieszkalny, przy ul. Mickiewicza 19A – budynek mieszkalny, oznaczone na rysunku planu;
- 2) budynki, o których mowa w pkt 1 mogą być tylko: remontowane, przebudowane wewnątrz, ocieplane od wewnątrz oraz dopuszcza się: wymianę stolarki, realizację urządzeń technicznych i technologicznych, w tym na zewnątrz budynków niezbędnych dla funkcjonowania danego budynku (potrzeby ochrony pożarowej, wentylacji, klimatyzacji).

§ 8. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- 1) ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych jako: KDZ, KDL, KDD, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego jako KDGP, jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) ustala się linie rozgraniczające wydzielonych terenów jako granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

§ 9. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie budynków i wiat względem dróg /ulic/ publicznych obowiązuje według nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy budynków i wiat, wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich;

- 3) dla budynków istniejących w sytuacji ich przebudowy, zmiany konstrukcji dachu czy rozbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego nachylenia połaci dachowych, niezależnie od ustaleń pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów i garaży w budynkach usługowych, produkcyjnych, magazynowych w tym w kondygnacjach podziemnych;
- 5) istniejące budynki, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2, mogą podlegać remontom, nadbudowie do wysokości ustalonej planem, przebudowie, rozbudowie, odbudowie przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej, mogą podlegać również rozbiórce;
- 6) istniejące budynki nie spełniające wymagań nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2, mogą podlegać remontom, przebudowie, nadbudowie w istniejącym obrysie do wysokości ustalonej planem, ociepleniu (termomodernizacji) w istniejącym obrysie, rozbiórce, natomiast odbudowa, rozbudowa przy spełnieniu wymagań nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) dopuszcza się na odstępstwo od wymogu spełnienia wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy w sytuacji ocieplenia (termomodernizacji) istniejących budynków, rozbudowy istniejących budynków o: schody zewnętrzne, zadaszone wejścia, rampy, pochylnie, ganki, nadbudowy budynków do wysokości ustalonej planem, przebudowy, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach;
- 9) wysokość wiat do 18,0 m, pozostałych obiektów budowlanych innych niż budynki i inwestycje z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji) do 30,0 m;
- 10) drogi wewnętrzne powinny posiadać szerokość minimum 6,0 m, drogi wewnętrzne powinny spełniać wymogi przepisów pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 11) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji urządzeń, obiektów budowlanych służących kremacji zwłok;
- 12) w zakresie usług handlu zachowuje się stan istniejący na dzień przyjęcia niniejszego planu niezależnie od pozostałych ustaleń planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady 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) teren oznaczony jako KDGP:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 19,0 m do 33,0 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - szerokość jezdni minimum według parametrów jak dla dróg tej klasy;
- 2) teren oznaczony jako KDZ:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy zbiorczej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 21,0 m do 23,0 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni minimum według parametrów jak dla dróg klasy zbiorczej,
 - dopuszcza się sieci i urządzenia sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren oznaczony jako KDL:
 - a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy lokalnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 15,0 m i z poszerzeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni minimum według parametrów jak dla dróg klasy lokalnej,
- dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren oznaczony jako KDD:

a) przeznaczenie – tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga /ulica/ o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 16,0 m i ze zwężeniem na skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni minimum według parametrów jak dla dróg klasy dojazdowej,
- dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) tereny oznaczone jako: 1 Um, 2 Um :

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki gospodarcze, garaże o wysokości do 6,0 m, pozostałe budynki o wysokości do 13,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- dla istniejących budynków (mieszkalnych) ujętych w gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną planem, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
- w terenie 2 Um ustala się zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych;

6) teren oznaczony jako 1U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące obiekty budowlane obsługi motoryzacji, w tym stacji paliw płynnych z możliwością uzupełniania o nowe obiekty budowlane funkcjonalnie związane z istniejącą funkcją,
- w terenie dopuszcza się inne obiekty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- budynki o wysokości do 10,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9;

7) teren oznaczony jako 2 U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące obiekty budowlane obsługi motoryzacji, w tym stacji paliw płynnych z możliwością uzupełniania o nowe obiekty budowlane funkcjonalnie związanez istniejącą funkcją,
- w terenie dopuszcza się inne obiekty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- budynki o wysokości do 10,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9;

8) teren oznaczony jako UC:

a) przeznaczenie – tereny usług i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości od 7,0 m do 20,0 m z zastrzeżeniem tiret drugie,
- budynki związane z funkcjonowaniem stacji paliw płynnych i do tankowania na gaz oraz budynki gastronomii o wysokości do 9,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20 % powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7,
- w terenie mogą być realizowane wyłącznie następujące rodzaje obiektów budowlanych jako podstawowe (stanowiące zabudowę podstawową): obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² (wielkopowierzchniowy); usługowy budynek wielofunkcyjny typu galeria skupiający funkcje zgodnie z przeznaczeniem, w tym mogą być usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²; zespół budynków usługowych tworzących zwartą zabudowę szeregową lub galeriową o funkcjach zgodnie z przeznaczeniem, w tym może być obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² (wielkopowierzchniowy), w ramach wymienionych rodzajów obiektów może być realizowane na potrzeby prowadzonej działalności usługowo-handlowej zaplecze magazynowe, administracyjne, socjalne, gospodarcze, technologiczne;
- zabudowę uzupełniającą terenu mogą być obiekty budowlane usług gastronomii, stacji paliw płynnych i myjni samochodową, które mogą być realizowane wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy podstawowej w ramach działek budowlanych zabudowy podstawowej (z podstawowymi rodzajami obiektów budowlanych) lub / i na odrębnych działkach budowlanych o powierzchni minimum 2 000 m²,
- realizacja na działce budowlanej jednego z rodzajów obiektów budowlanych, o których mowa w tiret szóste, wymaga działki budowlanej o powierzchni minimum 23 000 m², natomiast wielokrotność tych obiektów (w dowolnym zestawieniu) wymaga wielokrotności wymienionej minimalnej powierzchni działki budowlanej,
- zabudowa uzupełniająca, z wyłączeniem stacji paliw płynnych, realizowana na działkach budowlanych, o których mowa w tiret ósme nie wpływa na konieczność zwiększenia powierzchni tych działek budowlanych,
- realizacja stacji paliw płynnych i myjni samochodowej na działkach budowlanych, o których mowa w tiret ósme wymaga zwiększenia powierzchni tych działek budowlanych o minimum 2 000 m²,
- różnica w wysokości budynków realizowanych w formie zespołu budynków maksymalnie 2,0 m,
- istniejące budynki mogą być zachowane bez prawa rozbudowy, nadbudowy, mogą też podlegać rozbiórce;
- w terenie o symbolu UC dopuszcza się budowę samodzielnego budynku ciepłowni jako grupowego źródła ciepła dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na tym terenie o maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m² i maksymalnej wysokości 8,0 m;

9) tereny oznaczone jako 1 PU:

a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia 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 65 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
- na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m², przy warunku, że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 5 000,0 m²,
- warunek minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalony w tiret czwarte nie dotyczy usług handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 500,0 m² oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² związanego wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną, usługową oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych,
- powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej minimum 2500,0 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną oraz działki budowlanej wymaganej w tiret czwarte,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65;

10) teren oznaczony jako 2 PU:

a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia 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 65% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
- usługi handlu związane wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną, usługową oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych o powierzchni sprzedaży tylko do 2000,0 m²,
- powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej minimum 2500,0 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65;

11) teren oznaczony jako: 3 PU:

a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia 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 65 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
- na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m², przy warunku, że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 5 000,0 m²,
- warunek minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalony w tiret czwarte nie dotyczy usług handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 500,0 m² oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² związanego wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną, usługową oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych,

- powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej minimum 2500,0 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną oraz działki budowlanej wymaganej w tiret czwarte,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65;

12) tereny oznaczone jako 4 PU:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 15,0 m, z możliwością zwiększenia budynków o maksimum 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 2 % powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
- usługi handlu na działce budowlanej o powierzchni sprzedaży tylko do 400,0 m², natomiast dla usług handlu związanego wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną, usługową, dopuszcza się powierzchnię sprzedaży do 2000,0 m²,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2500,0 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną;

13) teren oznaczony jako 5 PU:

- a) przeznaczenie - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia 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 65 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
- na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m², przy warunku, że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 5 000,0 m²,
- warunek minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalony w tiret czwarte nie dotyczy usług handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 500,0 m² oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² związanego wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną, usługową oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych,
- powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej minimum 2500,0 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną oraz działki budowlanej wymaganej w tiret czwarte,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65;

14) tereny oznaczone jako 6 PU:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 18,0 m, z możliwością zwiększenia 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 65 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
- na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m², przy warunku, że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 5 000,0 m²,
- warunek minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalony w tiret czwarte nie dotyczy usług handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 500,0 m² oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² związanego wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną, usługową oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych,
- powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej minimum 2500,0 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną oraz działki budowlanej wymaganej w tiret czwarte,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,65;

15) teren oznaczony jako EE:

a) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 8,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,95,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 30,0 m².

§ 10. Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego jako UC jako granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000,0 m².

§ 11. W obszarze planu ze względu na uwarunkowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zastrzeżeniem § 7, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

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

- 1) minimalna wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału: w terenach o symbolu literowym przeznaczenia Um, U – 600,0 m², w terenie o symbolu literowym przeznaczenia UC - 2000,0 m² dla usług gastronomii, stacji paliw płynnych i na gaz oraz dla pozostałych działek 23 000,0 m² i wielokrotność w zależności od charakteru zabudowy działki, zgodnie z wymogami ustaleń szczegółowych dla terenu, w terenach o symbolu literowym przeznaczenia PU - 2500,0 m², przy uwzględnieniu wymogu minimalnej powierzchni działki budowlanej 5 000,0 m² dla usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży łącznie do 2000,0 m², ustalonego dla poszczególnych terenów, w terenie oznaczonym jako EE - 30,0 m², przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej w terenach planu minimalna powierzchnia działki 6,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału: 10,0 m w terenach o symbolu literowym przeznaczenia Um i U, 20,0 m w terenach o symbolu literowym przeznaczenia UC, PU, 8,0 m w terenie oznaczonym jako EE, przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej w terenach planu dopuszcza się szerokość frontu działki minimum 3,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego określa się na 90⁰ z tolerancją do ± 40%.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów, działek budowlanych przez drogi /ulice/ publiczne, określone niniejszym planem lub występujące w sąsiedztwie obszaru planu oraz dostęp do dróg /ulic/ publicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym ustala się że działki budowlane przylegające i do drogi o symbolu literowym przeznaczenia KDGP 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 KDGP;
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów:
 - a) dla funkcji handlowej na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni sprzedaży minimum 1,5 miejsca, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 4 miejsca konsumpcyjne, dla pozostałych usług na każde rozpoczęte 400,0 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla obiektów produkcyjnych, magazynów i składów minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy i minimum 1 miejsce dla samochodów ciężarowych, dla budynków o funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na 2 mieszkania, w tym w garażach,
 - b) potrzeby w zakresie miejsc parkingowych powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej, w tym w garażach z możliwością bilansowania tych miejsc w terenach sąsiednich objętych granicami planu (bilansowanie miejsc w terenach sąsiednich nie dotyczy terenu o symbolu UC), przy czym na wyznaczoną dla danej funkcji ilość miejsc parkingowych dla samochodów powyżej 8 miejsc, należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (teren oznaczony jako UC) na każde 50 miejsc parkingowych należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez istniejące drogi /ulice/ publiczne częściowo objęte granicami planu i istniejące drogi /ulice/ publiczne nie objęte granicami planu ale do niego przylegające, a także sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta;
- 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), ścieżek pieszo-rowerowych, przystanków komunikacji zbiorowej, zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
 - a) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia i stacji transformatorowej ze średniego na niskie napięcie), wymaga zapewnienia prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, zachowania odległości i warunków bezpieczeństwa, w tym związanych z zakazem realizacji pomieszczeń na pobyt ludzi od linii elektroenergetycznej średniego napięcia i stacji transformatorowej ustalonych przepisami odrębnymi, niezależnie od pozostałych ustaleń planu,
 - b) ustala się zachowanie istniejących lokalizacji infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy, remontu, skablowania, rozbudowy, przełożenia, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
 - a) 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 systemu miejskiego, na potrzeby przemysłu i usług dopuszcza się inne źródła zaopatrzenia w wodę,
 - b) ustala się obowiązek zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z sieci wodociągowej spełniającej wymagania przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się, że ścieki bytowe i przemysłowe będą odprowadzane do 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, przy uwzględnieniu dopuszczeń i wymogów przepisów odrębnych, dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków i zakładowe oczyszczalnie ścieków, spełniające wymogi przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50 mm, opartej o miejski system kanalizacji deszczowej, przy czym wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczane w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się wewnętrzne systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych oparte o doły chłonne czy zbiorniki retencyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem lit. c, d,
 - c) dopuszcza się na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych oraz projektowanych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn(15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych, na działkach budowlanych, wydzielanych w miarę potrzeb, o powierzchni minimum 6,0 m², z lokalizacją przy zapewnieniu dostępu do drogi /ulicy/ publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się odnawialne źródła energii o których mowa w § 6 pkt 7;
- 9) telekomunikacja - ustala się obsługę w oparciu o sieć istniejącą oraz realizację inwestycji z 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, lub z innych źródeł;
- 11) zaopatrzenie w energię ciepłą - ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w ciepło z sieci ciepłowniczej miejskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami lub przy zachowaniu przepisów obowiązujących w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła oraz dopuszcza się odnawialne źródła energii, o których mowa w § 6 pkt 7
- 12) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów, wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu literowym przeznaczenia: U, Um, UC, PU w wysokości - 30% dla pozostałych terenów w wysokości - 0 %.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Żyrardowa.

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Żyrardowa

Elżbieta Wrońska

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086 i 1378

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXIX/249/20
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 29 września 2020 r.

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprówicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) Prezydent Miasta rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 06.12.2016r. do 28.12.2016r., jak również w terminie składania uwag tj. do 13.01.2017r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono uwagi firmy Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k., której wniosek wpłynął do tut. urzędu w dniu 16.01.2017r. (data stempla pocztowego 12.01.2017r.).

I. Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

Uwaga firmy Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. dotyczyła objęcia nieruchomości złożonej z działek ewidencyjnych o nr: 6606/13, 6606/9, 6606/12 przeznaczeniem określonym symbolem UC.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie planu, ponieważ działki, o których wyżej mowa, posiadają dostęp od strony ul. Mazowieckiej i Jaktorowskiej. Zgodnie z polityką wyrażoną w studium, obiekty handlowe – wielkopowierzchniowe dopuszczone są na terenie przy ul. Mickiewicza, co zostało uwzględnione w projekcie planu jako teren oznaczony symbolem UC.

W okresie ponownego (trzeciego) wyłożenia w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, wraz z prognozą oddziaływania planu na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 22.11.2017 r. do 12.12.2017r., jak również w terminie składania uwag tj. do 29.12.2017r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono uwagi:

- 1) firmy Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k., której wniosek wpłynął do tut. urzędu w dniu 03.01.2018r. (data stempla pocztowego 29.12.2017r.),
- 2) P. Krzysztofa Sowy

II. Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

- 1) Uwagi firmy Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k., które dotyczą działek ewidencyjnych o nr: 6606/9, 6606/12, 6606/13, położonych w obszarach oznaczonych symbolami 1 PU i 5 PU projektu miejscowego planu:
 - a) uwaga dotyczyła wykreślenia zapisu § 9 ust. 2 pkt 8) lit. b) tiret czwarte o treści:

„na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 2 000,0 m², przy warunku, że jednolita ciągła powierzchnia sprzedaży w budynku nie będzie przekraczała 400,0 m² oraz, że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 20 000,0 m²” i zastąpienie go zapisem o treści „na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 2 000 m²” (dotyczy 1 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu.

Jednakże treść w/w paragrafu uległa zmianie poprzez wykreślenie wymogu zachowania jednolitej ciągłej powierzchni sprzedaży w budynku do 400 m².

Treść ustaleń planu zawarta w § 9 ust. 2 pkt 8) lit. b) tiret czwarte, po wykreśleniu wymogu, o którym wyżej mowa, tworzy dla w/w nieruchomości warunki do zabudowy i zagospodarowania odpowiadające warunkom określonym we wcześniej wydanej decyzji administracyjnej.

b) uwaga dotyczyła objęcia nieruchomości złożonej z działek ewidencyjnych o nr: 6606/13, 6606/9, 6606/12 przeznaczeniem określonym symbolem UC.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Stosownie do ustaleń studium, obiekty handlowe – wielkopowierzchniowe dopuszczone są na terenie położonym przy ul. Mickiewicza.

Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza sprzyja realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu oznaczonym symbolem UC.

2) Uwagi P. Krzysztofa Sowy, które dotyczą działki ewidencyjnej o nr 6608/6 położonej w obszarze oznaczonym symbolem 5 PU projektu miejscowego planu:

a) uwaga dotyczyła wprowadzenia zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 10) lit. b) poprzez usunięcie treści zapisu tiret piąte tj. cyt: „dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 800,0 m² i o jednolitej ciągłej powierzchni sprzedaży do 400,0 m² na działce budowlanej o powierzchni minimum 5 000,0 m²” (dotyczy 5 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w części dotyczącej warunku posiadania działki budowlanej, na której można sytuować usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 800 m², dla której przyjęto powierzchnię do 2 000 m², zamiast minimum 5 000 m².

Celem polityki przestrzennej, zawartej w ustaleniach planu jest, aby na istniejących, małych działkach o powierzchni do 2 000 m², które występują na przedmiotowym obszarze, nie powstawały obiekty o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 800 m².

b) uwaga dotyczyła objęcia działki ewidencyjnej o nr 6608/6 określonym w ustaleniach § 9 ust. 2 pkt 8) projektu planu przeznaczeniem terenu oznaczonym jako 1 PU.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu.

Zmiana projektu planu w tym zakresie jest nieuzasadniona. Ustalenia planu dla terenu 1 PU, na którym wnoszący uwagę chce, aby znalazła się jego nieruchomość, stanowią o wymogu posiadania działki budowlanej przeznaczonej pod budowę obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży do 2 000 m², o znacznie większej powierzchni niż powierzchnia działki, o której mowa w uwadze a).

c) uwaga dotyczyła zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 8) lit. a) o treści: „tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług” i zastąpienie go zapisem

o treści: „tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m²” (dotyczy 1 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu.

Proponowana zmiana przeznaczenia dla terenu oznaczonego jako 1 PU jest bezzasadna, ponieważ ustalenia planu dla tego terenu pozwalają na realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m², o które wnosi składający uwagę.

d) uwaga dotyczyła wprowadzenia zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 8) lit. b) poprzez usunięcie części treści zapisu tiret czwarte tj. cyt: „przy warunku, że jednolita ciągła powierzchnia sprzedaży w budynku nie będzie przekraczała 400,0 m² oraz, że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 20 000,0 m²” (dotyczy 1 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu w części dotyczącej wymogu posiadania działki o powierzchni minimum 20 000 m².

Uwzględnił natomiast wykreślenie wymogu zachowania jednolitej ciągłej powierzchni sprzedaży w budynku do 400 m², pozostawiając warunek zachowania łącznej powierzchni sprzedaży do 2 000 m².

Celem polityki przestrzennej miasta, na działkach, które nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi odpowiadającej klasie ulicy zbiorczej (ul. Mickiewicza), jest umożliwienie właścicielom realizację obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży maksymalnie do 2 000 m²

e) uwaga dotyczyła objęcia działki ewidencyjnej o nr 6608/6 określonym w ustaleniach § 9 ust. 2 pkt 7) przeznaczeniem terenu oznaczonym jako UC.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Stosownie do ustaleń studium, obiekty handlowe – wielkopowierzchniowe dopuszczone są na terenie położonym przy ul. Mickiewicza.

Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza sprzyja realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu oznaczonym symbolem UC.

f) uwaga dotyczyła zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 7) lit. a) o treści: „tereny usług i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²” i zastąpienie go zapisem o treści: „tereny usług, składów i magazynów oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²” (dotyczy UC).

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu.

Ustalenia planu dla terenu oznaczonego symbolem UC, na którym przewiduje się centrum handlowo-usługowe z dopuszczeniem budowy magazynów, nie wyklucza, lecz sprzyja realizacji obiektów, o które wnosi składający uwagę, którą należało uznać za bezzasadną.

W okresie ponownego (czwartego) wyłożenia w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, wraz z prognozą oddziaływania planu na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 28.03.2018r. do 19.04.2018r., jak również w terminie składania uwag tj. do 09.05.2018r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono uwagi:

1) firmy Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k., której wniosek wpłynął do tut. urzędu w dniu 15.05.2018r. (data stempla pocztowego 09.05.2018r.),

2) P. Krzysztofa Sowy**III. Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:**

1) Uwagi firmy Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k., które dotyczą działek ewidencyjnych o nr: 6606/9, 6606/12, 6606/13, położonych w obszarach oznaczonych symbolami 1 PU i 5 PU projektu miejscowego planu:

a) uwaga dotyczyła wykreślenia zapisu § 9 ust. 2 pkt 9) lit. b) tiret czwarte o treści: „dopuszcza się usługi handlu związane wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych” i zastąpienie go zapisem o następującym brzmieniu: „na działce budowlanej usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000 m² (dotyczy 2 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu.

Wniesiona uwaga jest bezzasadna gdyż nie dotyczy obszaru, na którym położone są nieruchomości Wnioskodawcy. Wskazane we wniosku nieruchomości położone są w obszarach oznaczonych symbolem 1 PU i 5 PU, na których prowadzona jest działalność produkcyjna. Zapis ten dodatkowo umożliwia producentowi także prowadzenie usług handlu swoim produktem.

b) uwaga dotyczyła objęcia nieruchomości złożonej z działek ewidencyjnych o nr: 6606/13, 6606/9, 6606/12 przeznaczeniem określonym symbolem UC.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Stosownie do ustaleń studium, obiekty handlowe – wielkopowierzchniowe dopuszczone są na terenie położonym przy ul. Mickiewicza.

Dostępność komunikacyjna z ul. Mickiewicza sprzyja realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu oznaczonym symbolem UC.

2) Uwagi P. Krzysztofa Sowy, które dotyczą działki ewidencyjnej o nr 6608/6 położonej w obszarze oznaczonym symbolem 5 PU projektu miejscowego planu:

a) uwaga dotyczyła wprowadzenia zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 12) lit. b) tiret czwarte poprzez usunięcie części tego zapisu o następującej treści: „z zastrzeżeniem tiret szóste” (dotyczy 5 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu, uznając uwagę za bezzasadną.

Odwołanie się w tiret czwarte do treści tiret szóste, wskazuje, że w ustaleniach § 9 ust. 2 pkt 12) lit.

b), nie zawężono lecz rozszerzono wachlarz możliwości realizacji usług handlu również o sprzedaż produktów w przypadku prowadzenia działalności produkcyjnej.

b) uwaga dotyczyła wprowadzenia zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 12) lit. b) poprzez usunięcie treści zapisu tiret piątego tj. cyt: „dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 800,0 m² na działce budowlanej o powierzchni do 2 000,0 m²” (dotyczy 5 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi dotyczącej warunku posiadania działki budowlanej, na której można sytuować usługi handlu o powierzchni sprzedaży łącznie do 800 m², dla której przyjęto powierzchnię do 2 000 m².

Celem polityki przestrzennej, zawartej w ustaleniach planu jest, aby na istniejących, małych działkach o powierzchni do 2 000 m², które występują na przedmiotowym obszarze, nie powstawały obiekty o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 800 m².

c) uwaga dotyczyła wprowadzenia zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 12) lit. b) poprzez usunięcie treści zapisu tiret szóstego tj. cyt: „dopuszcza się, niezależnie od tiret czwarte i piąte, usługi handlu związane wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych” (dotyczy 5 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu, uznając uwagę za bezzasadną.

Odwołanie się do treści tiret szóste, wskazuje, że w ustaleniach § 9 ust. 2 pkt 12) lit. b), nie zawężono lecz rozszerzono wachlarz możliwości realizacji usług handlu również o sprzedaż produktów w przypadku prowadzenia działalności produkcyjnej.

d) uwaga dotyczyła objęcia działki ewidencyjnej o nr 6608/6 określonym w ustaleniach § 9 ust. 2 pkt 8) projektu planu przeznaczeniem terenu oznaczonym jako 1 PU.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu.

Zmiana projektu planu w tym zakresie jest nieuzasadniona. Ustalenia planu dla terenu 1 PU, na którym wnoszący uwagę chce, aby znalazła się jego nieruchomość, stanowią o wymogu posiadania działki budowlanej przeznaczonej pod budowę obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży do 2 000 m², o znacznie większej powierzchni niż powierzchnia działki Wnioskodawcy.

e) uwaga dotyczyła zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 8) lit. a) o treści: „teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług” i zastąpienie go zapisem o treści: „tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m²” (dotyczy 1 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu.

Proponowana zmiana przeznaczenia dla terenu oznaczonego jako 1 PU jest bezzasadna, ponieważ ustalenia planu dla tego terenu pozwalają na realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m², o które wnosi składający uwagę.

f) uwaga dotyczyła wprowadzenia zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 8) lit. b) poprzez usunięcie części treści zapisu tiret czwarte tj. cyt: „przy warunku, że działka budowlana będzie posiadała powierzchnię minimum 20 000,0 m², z zastrzeżeniem tiret piąte” (dotyczy 1 PU).

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu dotyczącej wymogu posiadania, dla realizacji usług handlu, działki o powierzchni minimum 20 000 m² z wyłączeniem z tego wymogu możliwości realizacji usług handlu związanych wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych.

Celem polityki przestrzennej miasta, na działkach, które nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi odpowiadającej klasie ulicy zbiorczej (ul. Mickiewicza), jest umożliwienie właścicielom realizację obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży maksymalnie do 2 000 m².

g) uwaga dotyczyła wprowadzenia zmiany zapisu ustaleń § 9 ust. 2 pkt 8) lit. b) poprzez usunięcie treści zapisu tiret piątego, mówiącego o możliwości realizacji usług handlu związanych wyłącznie z prowadzoną na działce budowlanej działalnością produkcyjną oraz dla obsługi konsumpcyjnej zatrudnionych.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu, uznając uwagę za bezzasadną.

Poprzez wprowadzenie ustaleń zawartych w tiret piąte § 9 ust. 2 pkt 8) lit. b), nie zawężono lecz rozszerzono wachlarz możliwości realizacji usług handlu również o sprzedaż produktów w przypadku prowadzenia działalności produkcyjnej.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej wraz z prognozą oddziaływania planu na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 08.07.2020r. do 28.07.2020r., jak również w terminie składania uwag tj. do 11.08.2020r., do ustaleń przyjętych w projekcie planu zgłoszono uwagi firmy Galmani Sp. z o.o. reprezentowanej przez Sławomira Kurana oraz uwagi P. Kingi Kuran. Uwagi firmy Galmani Sp. z o.o. odzwierciedlają treść uwag P. Kingi Kuran.

IV. Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

- a) uwaga firmy Galmani Sp. z o.o. oraz uwaga P. Kingi Kuran dotyczy zmiany treści zapisu § 13 pkt 2) lit. a), polegającej na zmniejszeniu wskaźnika w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów dla funkcji handlowej z minimum 3 miejsc na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, na minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży.

Prezydent Miasta Żyrardowa nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie miejscowego planu. Jednakże ustalił wskaźnik w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów dla funkcji handlowej, wynoszącym minimum 1,5 miejsca na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni sprzedaży

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXIX/249/20
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 29 września 2020 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującym obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej, 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 § 13 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.