



PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA

ul. Bolesława Limanowskiego 44, 96-300 Żyrardów
tel.: (46) 880-08-00, www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

PU.6727.197.2024.ES

Żyrardów, dnia 2024-07-24

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:
2024-07-24

Wnioskodawca:
**Wydział Inwestycji
Urzędu Miasta Żyrardowa
ul. B. Limanowskiego 44
96-300 Żyrardów**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miasta Żyrardowa Nr XI/98/03 z dnia 2003-08-28 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 240 z dnia 2003-09-12, poz. 6298

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 4006, obręb 0004

- Tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej „9UM”

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „9UM”

2.1. teren o symbolu 9UM - teren zabudowy usługowo mieszkaniowej

- tereny istniejącej zabudowy usługowej (usługi użyteczności publicznej- urząd miejski, szkoła dom kultury) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, istniejący skwer zieleni urządzonej do zachowania
- teren w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej,
- dopuszcza się adaptację, modernizację budynków w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych z wyjątkiem sytuacji konieczności rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, dopuszcza się powstanie łącznika pomiędzy budynkami wzdłuż ulicy o symbolu 36KD ustala się adaptację istniejącego ogrodzenia oraz dopuszcza się ogrodzenie terenu wg rysunku planu w nawiązaniu do istniejącego ogrodzenia Urzędu Skarbowego przy zachowaniu wysokości cokołu max. 30cm i wysokości ogrodzenia max 160cm (ustala się zakaz ogrodzeń prefabrykowanych).
- w istniejących obiektach dopuszcza się funkcje zgodnie z definicją usług, przy zachowaniu funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji nie powinno się wzajemnie wykluczać funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować z już istniejącą.
- w terenie o symbolu 9UM istniejąca wewnętrzna komunikacja do zachowania

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

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Żyrardowa obejmujący obszar

„Osady Fabrycznej” ograniczony ulicą Waryńskiego, terenem szpitala, ul.Ossowskiego,ul.Mireckiego,ul. 1 Maja - zwany dalej planem.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1/1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficzne:
 - granice obszaru objętego planem, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - przeznaczenie obszarów - określone symbolem, linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne, budynki wpisane do rejestru zabytków,
 - budynki o cechach zabytkowych pod ochroną konserwatorską,
 - elementy przestrzenne zwymiarowane na rysunku planu,
 - granice ścisłej i pośredniej strefy ochrony konserwatorskiej
 - linie wewnętrznych podziałów przeznaczone do likwidacji
 - istniejące obiekty i budynki gospodarcze przeznaczone do przekształceń,
 - ustalenia dotyczące ogrodzeń

§ 3

1. Niniejszym planem ustala się:
 - przeznaczenie obszarów, funkcje zagospodarowania obszarów, zasady i warunki zagospodarowania terenu,
 - zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
 - zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz nowej zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami środowiska,
 - tereny do realizacji celów publicznych,
2. Ustalenia określone w przepisach ogólnych niniejszej uchwały są obowiązujące również dla poszczególnych obszarów urbanistycznych.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - obszarze urbanistycznym - rozumie się część obszaru objętego planem o odrębnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, którego granice określa rysunek planu,
 - linii rozgraniczającej obszary urbanistyczne o odrębnym przeznaczeniu - rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju elementów zagospodarowania danej funkcji,
 - funkcji zagospodarowania przestrzennego - rozumie się działania ustalone planem możliwe do realizacji w danym obszarze urbanistycznym, które zostały określone w uchwale i na rysunku planu,
 - przeznaczeniu terenu - rozumie się określone dla terenu funkcje,
 - funkcji usług ogólnomiejskich - użyteczności publicznej (symbol U) - rozumie się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków i budowli, w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: administracji, handlu, kultury, zdrowia, nauki, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, turystyki, sportu, gastronomii, usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo itp.) oraz inne usługi o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami, w tym; technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - funkcji mieszkaniowo - usługowej (symbol MU) - rozumie się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków i budowli, funkcją wiodącą w tych terenach jest funkcja mieszkaniowa, dopuszcza się funkcję usługową jako funkcję nieuciążliwą, realizowaną w obiektach mieszkalnych nie wpływającą negatywnie na życie mieszkańców, z zakazem powstawania obiektów usługowych jako budynków samodzielnych (działalność usługowa w zakresie: administracji, handlu, kultury, zdrowia, nauki, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, usługi typu krawiectwo, fryzjerstwo itp.) z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - funkcji usługowo - mieszkaniowej (symbol UM) - rozumie się utrzymanie istniejących oraz

realizację nowych budynków i budowli, funkcją wiodącą w tych terenach jest funkcja usługowa, dopuszcza się powstawanie i funkcjonowanie obiektów usługowych jako samodzielnych budynków a funkcja mieszkaniowa jest funkcją uzupełniającą (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), dopuszcza się powstawanie usług ogólnomiejskich - użyteczności publicznej (symbol U) z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami, w tym; technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

- funkcji mieszkaniowej (symbol M) - należy rozumieć utrzymanie istniejącej lub realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną

- funkcji zieleni ogólnodostępnej miejskiej (symbol ZM) - rozumie się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych terenów pokrytych roślinnością z elementami małej architektury, służących celom wypoczynkowym, estetycznym, zdrowotnym, funkcjonujących samodzielnie na wyodrębnionych obszarach urbanistycznych lub jako funkcja towarzysząca,

- funkcji sakralnej (symbol OS)

- linii zabudowy obowiązującej (ściśle określonej) - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek (określona na rysunku planu), w której muszą być umieszczone elewacje budynków lub ich części,

- linii zabudowy nieprzekraczalnej - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek (określona na rysunku planu), w której mogą być umieszczane elewacje lub ich części bez jej przekraczania,

- powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się tą część działki, która pozostaje niezabudowana powierzchnioowo lub kubaturowo w głąb gruntu jak i na nim - dotyczy wyłącznie rodzimego gruntu, a nie wtórnej powierzchni zabudowy,

- adaptacji budynku - rozumie się takie przystosowanie istniejącego obiektu, które odpowiadałoby współczesnym potrzebom użytkowym i funkcjonalnym budynku, przy jednoczesnym zachowaniu zarówno podstawowej funkcji zagospodarowania jak i charakteru i wartości kulturowych obiektu i jego otoczenia,

- ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,

- dopuszczeniu - rozumie się możliwość rozwiązań przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

- postulowaniu - rozumie się sposób rozwiązania przy otwartych możliwościach alternatywnych.

- powierzchni sprzedażowej - rozumie się część lokalu sklepowego, w której odbywa się sprzedaż towarów, tzn. część przeznaczona do obsługi nabywców bez zaplecza, przez które należy rozumieć magazyny, biura, i inne pomieszczenia.

§ 3

1. Plan określa przeznaczenie terenów lub działek na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami.

2. Przyjmuje się następujące oznaczenia terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

1) tereny usług publicznych U - 2U,4U,15U,30U,33U

2) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej UM - 9UM, 25 UM,

3) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej MU - 1MU,3MU,5 MU ,6MU, 7MU, 10MU, 11MU,12MU, 13 MU,18 MU, 19 MU ,20 MU ,26 MU ,27 MU ,28MU, 32 MU, 34MU,

4) tereny zabudowy mieszkaniowej M - 8M,16M,17M, 29M,31M,

5) tereny zieleni miejskiej z dopuszczeniem ciągów komunikacyjnych ZM,K - 21ZM,K ,23ZM,K ,24ZM,K,

6) tereny obiektów sakralnych OS - MOS, 22OS

7) teren komunikacji KL, KD, KDw,

- ulice lokalne KL - 35KL

- ulice dojazdowe - 36KD, 37KD, 38KD, 39KD, 40KD,41 KD,42KD,43KD,45KD, 46KD, ulice dojazdowe wewnętrzne - 44KDw,

§ 4

Przyjmuje się następujące zasady:

1. Zasady podziału terenu na działki budowlane.

- 1) Dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą.
- 2) Wielkość i kształt działek winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.
- 3) Nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd z istniejącej lub określonej planem ulicy.
- 4) Podział terenu na działki możliwy pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów poszczególnych obszarów oraz wydzieleniu terenów przeznaczonych pod komunikację jeżeli występuje taka konieczność.

2. Zasady i warunki kształtowania zabudowy.

- 1) Usytuowanie nowo projektowanych budynków obowiązuje wg nieprzekraczalnej lub ściśle określonej linii zabudowy zgodnie ze zwymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu (dopuszcza się linie zabudowy w liniach rozgraniczających kwartały urbanistyczne i tereny komunikacji zgodnie z rysunkiem planu),
- 2) W kwartałach urbanistycznych, w których ustala się obowiązek adaptacji budynków, należy przez to rozumieć takie przystosowanie istniejącego obiektu lub zagospodarowania, które odpowiadałoby współczesnym potrzebom użytkowym, przy jednoczesnym zachowaniu zarówno podstawowej funkcji zagospodarowania jak i charakteru i wartości kulturowych obiektu i jego otoczenia. W przypadku złego stanu technicznego obiektu należy obiekt odtworzyć uwzględniając obecne standardy użytkowe.
- 3) Plan dopuszcza w terenach o symbolu MU i UM przekształcenie parterów budynków mieszkalnych na cele usługowe. W obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz zlokalizowanych w ścisłej i pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej przekształcenia związane ze zmianą elewacji należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) W kwartałach urbanistycznych ustala się likwidację substandardowej zabudowy gospodarczej i odtworzenie pierwotnego układu urbanistycznego zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) Plan adaptuje istniejące tereny zieleni ogólnomiejskiej - tereny skwerów publicznych (plac im. Jana Pawła II 21ZM,K; ulica Kościuszki 23ZM,K; 24ZM,K; skwer w terenie 1MU), szpalerów drzew zieleni przyulicznej, zieleni międzyblokowej osiedlowej. Dopuszcza się przekształcenia terenów zieleni w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 6) Plan dopuszcza urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni ulic lokalnych i dojazdowych, oraz wewnątrz kwartałów urbanistycznych.

Plan ustala następujące wskaźniki parkingowe dla terenów położonych w granicach planu (dotyczy budynków projektowanych lub adaptowanych na określone funkcje) :

- dla funkcji usługowych min. 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków.
- dla funkcji mieszkaniowej 1 miejsce na dwa mieszkania
- dla funkcji usługowej typu kawiarnie, restauracje 25 miejsc postojowych na 100 miejsc.

Plan nakazuje realizację urządzeń parkingowych równocześnie z inwestycją podstawową.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

- 1) Na terenie objętym planem - Osada Fabryczna - ustala się zakaz wprowadzania funkcji uciążliwych dla środowiska.
- 2) Na terenach objętych planem wyklucza się lokalizację nowych obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska (w dotychczasowym rozumieniu przepisów szczególnych) oraz nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usługowych, produkcyjnych, magazynowych oraz innych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych lub równorzędnych określonych planem funkcji.
- 3) Wprowadza się ochronę pomników przyrody
 - wszelkie działania inwestycyjne w strefie 15 m od pomników przyrody wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
- 4) Teren objęty planem jest częściowo terenem objętym strefą ścisłej i pośredniej ochrony konserwatorskiej.
- 5) Plan wskazuje obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty będące w ewidencji właściwych Służb Ochrony Zabytków będące pod ochroną konserwatorską. Wszelkie działania inwestycyjne w ścisłej i pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (uzgodnienia dotyczą architektury budynków).

Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- układ urbanistyczny Osady Fabrycznej nr rej.520
- Plac Jana Pawła II 1 nr rej.312
- Plac Jana Pawła II 2 nr rej.645
- Plac Jana Pawła II 3 nr rej.645
- Plac Jana Pawła II 4 nr rej.307
- Plac Jana Pawła II 5 nr rej.641
- Plac Jana Pawła II 6 nr rej.642
- Plac Jana Pawła II 7 nr rej.311
- Plac Jana Pawła II kościół nr rej.304
- Ulica Narutowicza 42 nr rej.377
- Ulica Narutowicza 40 nr rej.383
- Ulica Narutowicza 38 nr rej.382
- Ulica Narutowicza 36 nr rej.381
- Ulica Narutowicza 34 nr rej.380
- Ulica Narutowicza 32 nr rej.394,401 dom + budynek gospodarczy
- Ulica Narutowicza 28 nr rej.378
- Ulica Narutowicza 26 nr rej.652
- Ulica Narutowicza 37 nr rej.647
- Ulica Narutowicza 39 nr rej.650
- Ulica Narutowicza 26a nr rej.653
- Ulica Narutowicza 30 nr rej.654
- Ulica Kościuszki 29 nr rej.331
- Ulica Kościuszki 31 nr rej.333
- Ulica Kościuszki 33 nr rej.369
- Ulica Kościuszki 35 nr rej.371
- Ulica Kościuszki 37 nr rej.372
- Ulica Kościuszki 39 nr rej.373
- Ulica Kościuszki 41 nr rej.374
- Ulica Kościuszki 43 nr rej.375
- Ulica Kościuszki 18 nr rej.698
- Ulica Kościuszki 20 nr rej.322
- Ulica Kościuszki 22 nr rej.324
- Ulica Kościuszki 23 nr rej.325
- Ulica Kościuszki 24 nr rej.326
- Ulica Kościuszki 25 nr rej.327
- Ulica Kościuszki 26 nr rej.328
- Ulica Kościuszki 27 nr rej.329
- Ulica Kościuszki 28 nr rej.330
- Ulica Kościuszki 30 nr rej.332
- Ulica Kościuszki 32 nr rej.334
- Ulica Kościuszki 34 nr rej.335
- Ulica Kościuszki 45 ob.47 nr rej.376
- Ulica Limanowskiego 28 nr rej.393
- Ulica Limanowskiego 36a,36b nr rej.686
- Ulica Limanowskiego 28 nr rej.396
- Ulica Limanowskiego 30a nr rej.685
- Ulica Limanowskiego 31 nr rej.693
- Ulica Limanowskiego 33 nr rej.395 - Ulica Limanowskiego 32 nr rej. 3 94
- Ulica Limanowskiego 12 nr rej.339
- Ulica Limanowskiego 12a nr rej.340
- Ulica Limanowskiego 12b nr rej.699
- Ulica Limanowskiego 14 nr rej.341
- Ulica Limanowskiego 15 nr rej.342 - Ulica Limanowskiego 16 nr rej. 34 3

- Ulica Limanowskiego 17 nr rej.344
- Ulica Limanowskiego 18 nr rej.345
- Ulica Limanowskiego 19 nr rej.346
- Ulica Limanowskiego 20 nr rej.347 -Ulica Limanowskiego 21 nr rej.348
- Ulica Limanowskiego 22 nr rej.349
- Ulica Limanowskiego 23 nr rej.350
- Ulica Limanowskiego 24 nr rej.351
- Ulica Staszica 1
- Ulica Staszica 3
- Ulica Staszica 5
- Ulica Staszica 7 nr rej.692
- Ulica Staszica 9 nr rej.398
- Ulica Staszica 11 nr rej.400
- Ulica Staszica 4 nr rej.689
- Ulica Kościelna 3 nr rej. 384
- Ulica Kościelna 4 nr rej.694
- Ulica Kościelna 5 nr rej.385
- Ulica Kościelna 7 nr rej.386
- Ulica Kościelna 8 nr rej.387
- Ulica Kościelna 9 nr rej.388
- Ulica Kościelna 11 nr rej.385
- Ulica Kościelna 12 nr rej.313 Kościół pw. św. Boromeusza
- Ulica Kościelna 13 nr rej.390
- Ulica Kościelna 15 nr rej.391
- Ulica Krajewskiego 1 nr rej.364
- Ulica Krajewskiego 3 nr rej. 3 65
- Ulica Mireckiego 62 nr rej.656
- Ulica Mireckiego 68 nr rej.644
- Ulica Mireckiego 70 nr rej.643
- Ulica Ściegiennego 1/3 nr rej.366
- Ulica Ściegiennego 3 nr rej.655
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 1 nr rej.352
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 2 nr rej.354
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 3 nr rej. 3 53
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 4 nr rej.355
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 6 nr rej.356
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 7 nr rej.357
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 8 nr rej.358
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 9 nr rej.359
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 10 nr rej.360
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 11 nr rej.361
- Ulica Prymasa Wyszyńskiego 12 nr rej.362

Dla w/w obiektów ustala się zakaz likwidacji tych budynków, dokonywania rozbudowy, dobudowy, nadbudowy oraz zmian gabarytów, naruszania rysunku elewacji. Dopuszcza się remonty i modernizacje w/w obiektów w zakresie i na warunkach określonych przez służby konserwatorskie.

W przypadku budynków będących w złym stanie technicznym, a wpisanych do rejestru zabytków, plan nakazuje rozbiorke tych budynków w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków po wykreśleniu z rejestru. Ustala się obowiązek odtworzenia budynku w miejscu obiektu likwidowanego. Nowoprojektowane obiekty muszą nawiązywać formą, gabarytami i zastosowanymi materiałami do otaczającej zabudowy; rozwiązania architektoniczne oraz usytuowanie w/w budynków podlegają uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe komunalne.
- 2) W terenach użyteczności publicznej, w szczególności usług dopuszcza się realizację awaryjnych,

indywidualnych ujęć wody w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. Ujęcia te winny być dostępne również w sytuacjach specjalnych.

3) Ustala się w zakresie odprowadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych wykorzystanie istniejących i projektowanych sieci komunalnych sanitarnych i deszczowych w uzgodnieniu z właścicielem i eksploatatorem sieci. Ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach

4) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych

5) Ustala się zaopatrzenie w ciepło terenu objętego opracowaniem z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci ciepłnej (głównie dla zabudowy wielorodzinnej i dużych obiektów usługowych). W przypadku braku technicznych możliwości zaopatrzenia z miejskiej sieci ciepłnej przewiduje się alternatywne zaopatrzenie w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferowanym proekologicznym czynnikiem grzewczym (energia elektryczna, gaz lub olej opałowy niskosiarkowy), których eksploatacja powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

6) Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci gazowej.

7) W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- zasilanie w energię elektryczną wszystkich potencjalnych odbiorców wykorzystanie istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia (z dopuszczeniem docelowego jej skablowania), istniejących urządzeń elektroenergetycznych (stacji transformatorowych) oraz sukcesywną w miarę potrzeb, rozbudowę sieci (SN, NN) zgodnie z zapotrzebowaniem i modernizację istniejących stacji transformatorowych.
- ustala się realizację nowych stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych (w miarę potrzeb) w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje, w obrębie terenów komunikacji, terenów usług i terenów zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu przepisów szczególnych. Ustala się iż dla potrzeb stacji należy zagwarantować dojazd od ogólnodostępnych terenów komunikacji kołowej.
- od napowietrznej linii 15KV ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w pasie po 6,0m. od osi linii w obie strony. Lokalizacja budynków gospodarczych w tym pasie, każdorazowo wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym.

8) W zakresie telekomunikacji ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sukcesywną, w miarę potrzeb rozbudowę sieci.

9) W zakresie gospodarki odpadami i utrzymania czystości ustala się dążenie do wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z okresowym wywozem na wysypisko na podstawie umów indywidualnych lub zbiorowych.

10) Ustala się zasadę lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarze objętym niniejszym opracowaniem w liniach rozgraniczających tereny komunikacji. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych terenach za zgodą właścicieli np. w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczających a położonych między tą linią a linią zabudowy przy zachowaniu przepisów szczególnych.

11) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń innych niż w/ wym. mediów infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów szczególnych.

12) Ustala się by realizacja inwestycji kubaturowych w miejscach istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej odbywała się po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią lub urządzeniami.

§ 5

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania:

1. TERENY O SYMBOLACH U

- funkcja usług ogólnomiejskich (użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego), tereny przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania z obiektami i urządzeniami, w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią infrastrukturą techniczną,

2. TERENY O SYMBOLACH UM

- funkcja usługowo - mieszkaniowa - tereny przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków usługowych ogólnomiejskich - użyteczności publicznej i mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze, garaże,

- urządzenia małej architektury) oraz z miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną; ustala się: funkcję usługową można wprowadzać tylko do wnętrza budynków istniejących , bez naruszania ich wyglądu zewnętrznego
- wymiana istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej wymaga ujednolicenia w zakresie koloru i formy; jako obowiązujący dla stolarki ustala się kolor ciemno brązowy o rysunku drewna.
 - dopuszcza się adaptację budynków ich modernizację zgodnie z rysunkiem planu w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych.
 - dopuszcza się powstawanie obiektów pomocniczych, gospodarczych i garażowych zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu; dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
 - zaleca się opracowanie powtarzalnej formy budynków gospodarczych w nawiązaniu do istniejących zabytkowych budynków gospodarczych;

3. TERENY O SYMBOLACH MU

- funkcja mieszkalno - usługowa - tereny przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze , garaże, urządzenia małej architektury) oraz z miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną; z dopuszczeniem funkcji usługowej. ustala się:
- na terenach o symbolu MU funkcję usługową można wprowadzać tylko do wnętrza budynków istniejących , bez naruszania ich wyglądu zewnętrznego
- wymiana istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej wymaga ujednolicenia w zakresie koloru i formy; jako obowiązujący dla stolarki ustala się kolor ciemno brązowy o rysunku drewna.
- dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych budynków mieszkalno - usługowych na terenach 26MU,32MU budynki te muszą być sytuowane wg określonych rysunkiem planu piktogramów; i muszą mieć wysokość i gabaryty oraz charakter architektoniczny nawiązujący do sąsiedniej zabudowy, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nie mniej niż 2 kondygnacje dopuszcza się adaptację budynków ich modernizację zgodnie z rysunkiem planu w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych.
- dopuszcza się powstawanie obiektów pomocniczych, gospodarczych i garażowych zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu;
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy. budynki gospodarcze na terenach o symbolu 1MU,7MU, 11 MU, 26MU,27MU, budynki gospodarcze muszą być sytuowane wg określonych rysunkiem planu piktogramów;
- zaleca się opracowanie powtarzalnej formy budynków gospodarczych w nawiązaniu do istniejących zabytkowych budynków gospodarczych; na terenach o symbolach 6MU, 7MU, 12MU, 19MU, 20MU, 34MU, budynki gospodarcze należy przekształcić dostosowując ich wygląd do istniejących budynków gospodarczych na tym terenie

4. TERENY O SYMBOLACH M

- funkcja zabudowy mieszkniowej - tereny przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków : mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze , garaże, urządzenia małej architektury) oraz z miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną; ustala się:
- dopuszcza się adaptację budynków ich modernizację i rozbudowę zgodnie z rysunkiem planu w zależności od stanu technicznego obiektu w celu poprawy standardów użytkowych.
- dopuszcza się powstawanie obiektów pomocniczych, gospodarczych i garażowych zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami planu;
- dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych, istniejących wewnątrz kwartałów urbanistycznych w zależności od stanu technicznego; adaptacja powinna odbywać się zgodnie z obecnymi standardami użytkowymi oraz w max stopniu uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
- zaleca się opracowanie powtarzalnej formy budynków gospodarczych w nawiązaniu do istniejących

zabytkowych budynków gospodarczych;

- dopuszcza się budowę nowych budynków gospodarczych i garaży po opracowaniu wytycznych urbanistycznych dla ich lokalizacji ; architekturę nowoprojektowanych budynków gospodarczych i garaży należy dostosować do istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie.

5. TERENY O SYMBOLACH ZM,K -

- przeznaczenie terenu pod zieleń miejską z dopuszczeniem ciągów komunikacyjnych
- istniejący drzewostan do zachowania i uzupełnienia

6. TERENY O SYMBOLACH OS

- przeznaczenie terenu pod usługi sakralne
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury oraz dzwonnicy kościelnych jako obiektów wolnostojących.

7. TERENY O SYMBOLACH K

- przeznaczenie terenu pod komunikację - tereny istniejących ulic
- linie rozgraniczające ulic wg stanu istniejącego zgodnie z rysunkiem planu
- trójkąty widoczności zgodnie z rysunkiem planu
- zakaz zabudowy obiektami nie służącymi konserwacji i obsłudze ulic
- w pasie terenu pomiędzy jezdnią a linią rozgraniczającą ulicy dopuszcza się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków powstawanie obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych za zgodą zarządcy drogi (architektura tych obiektów powinna harmonizować z charakterem Osady Fabrycznej)

§ 6

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu na 30%.

§ 7

Traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardowa przyjęty Uchwałą NR XI / 50 / 85 Miejskiej Rady Narodowej w Żyrardowie z dnia 27 listopada 1985r. w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa (Dziennik Urzędowy Województwa Skierniewickiego Nr 1 z 1986r. z późniejszymi zmianami) w granicach niniejszego planu.

§ 8

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

5. Załączniki

- wyrys z planu

Z up. Prezydenta Miasta
Tomasz Aleksandrowicz
Dyrektor Wydziału Planowania
Przestrzennego i Urbanistyki

Otrzymują

1. Wydział Inwestycji
Urzędu Miasta Żyrardowa
ul. B. Limanowskiego 44
96-300 Żyrardów
2. a/a

Sprawę prowadzi: Emilia Skudlarska-Kural
tel: 046 858 15 98



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą XI/98/03 z dnia 2003-08-28

Załącznik do sprawy PU.6727.197.2024.ES, data wydania 2024-07-24

skala 1 : 1000



Dotyczy działki numer 4006 z obrębu 0004

Z up. Prezydenta Miasta

Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XI/98/03 z dn. 28.08.2003 r.

OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Obowiązująca linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENU



Tereny obiektów sakralnych



Tereny usług ogólnomiejских



Tereny zabudowy mieszkaniowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług



Tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej



Tereny zieleni miejskiej z dopuszczeniem ciągów komunikacyjnych



Ulica dojazdowa



Ulica dojazdowa wewnętrzna



Ulica lokalna

POZOSTAŁE OZNACZENIA



Budynki gospodarcze przeznaczone do przekształceń



Projektowane budynki gospodarcze



Budynki przeznaczone do likwidacji



Obiekty istniejące przeznaczone do przekształceń



Obiekty istniejące wpisane do rejestru zabytków



Proponowana lokalizacja budynków



Istniejące ogrodzenie przeznaczone do zachowania i uzupełnienia



Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej



Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej



Teren, w którym dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z wykluczeniem prefabrykantów



Pomniki przyrody