



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 3 listopada 2015 r.

Poz. 8718

### UCHWAŁA NR XIII/79/15 RADY MIASTA ŻYRARDOWA

z dnia 21 września 2015 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 (j. t. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XVII/144/11 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2011 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar Dawnych Zakładów Lniarskich – „Wykańczalnia”, zatwierdzonego Uchwałą Nr L/389/06 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 października 2006 r., stwierdzając że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 r., Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmujący obszar Dawnych Zakładów Lniarskich – „Wykańczalnia”, zwany dalej planem.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar Dawnych Zakładów Lniarskich – „Wykańczalnia” w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia 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 i oznaczenia:

- 1) granice 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 7) budynek ujęty w ewidencji zabytków;
- 8) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków – pod nazwą „Osada Fabryczna”;

- 9) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków – pod nazwą „Wykańczalnia”;
- 10) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zwymiarowane w metrach na rysunku planu;
- 11) granica pomnika historii;

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy 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 i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w uchwale i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 3) terenie – należy rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym przeznaczenia lub tylko symbolem literowym przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane budynki lub ich części bez jej przekraczania oraz przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) ustalenie pkt 4 nie dotyczy okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, gzymsów, rynien, które mogą wykraczać poza tą linię nie więcej niż 0,8 m, natomiast dopuszcza się zachowanie elementów istniejących budynków, które wykraczają więcej niż 0,8 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której powinny być umieszczane budynki lub ich części rozumiane jako minimum 60% elewacji frontowej budynku, z możliwością wykraczania poza tą linię takich elementów budynku jak okapy, gzymsy, rynny, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych;
- 8) dachach wielospadowych należy rozumieć także dachy dwuspadowe;
- 9) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i form zagospodarowania określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu będących poza zakresem przeznaczenia;
- 10) stanie istniejącym – należy rozumieć stan zabudowy i formy zagospodarowania działek budowlanych na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 11) miejsca do parkowania samochodów – należy rozumieć miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) emisji – należy rozumieć interpretację w przepisach ochrony środowiska.

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

- 1) symbol literowy przeznaczenia UM - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej – to tereny, dla których ustala się możliwość utrzymania istniejących oraz budowy nowych budynków dla funkcji: usługowej w tym obiekty użyteczności publicznej, mieszkaniowej wielorodzinnej czy dopuszczonej ustaleniami dla niektórych terenów funkcji produkcji z niezbędnymi do funkcjonowania wymienionych funkcji: dojazdami, dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, obiektami budowlanymi technicznymi i administracyjnymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;

- 2) symbol literowy przeznaczeni U - tereny zabudowy usługowej – to tereny, dla których ustala się możliwość zachowania istniejących oraz budowy nowych budynków usługowych w tym obiektów użyteczności publicznej czy dopuszczonej ustaleniami dla niektórych terenów funkcji produkcji z niezbędnymi do ich funkcjonowania: dojazdami, dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, urządzeniami i obiektami budowlanymi administracyjnymi, technicznymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;
- 3) symbol literowy przeznaczenia UP - tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – to tereny, dla których ustala się możliwość utrzymania istniejących oraz budowy nowych obiektów budowlanych dla funkcji: produkcyjnej, magazynów i składów, usługowej (z wyłączeniem usług z zakresu: oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej typu szpital, opieki społecznej lub socjalnej, kultu religijnego), z niezbędnymi do funkcjonowania wymienionych funkcji: miejscami do parkowania samochodów, dojazdami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, obiektami małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną, urządzeniami i obiektami budowlanymi administracyjnymi, technicznymi, technologicznymi oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;
- 4) symbol literowy przeznaczenia KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowej – to tereny, dla których ustala się zachowanie istniejących ulic z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, budowę nowych, służących obsłudze terenów objętych planem i terenów przylegających do obszaru planu oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej, zieleni;
- 5) symbol literowy przeznaczenia ZP - tereny zieleni urządzonej – to tereny, dla których ustala się zachowanie istniejącej oraz realizację nowej zieleni niskiej i wysokiej z miejscami i urządzeniami wypoczynku i rekreacji, obiektami małej architektury;
- 6) symbol literowy przeznaczenia WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – to tereny, dla których ustala się zachowanie istniejących zbiorników wód powierzchniowych z możliwością ich wykorzystania na cele rekreacyjne;
- 7) symbol literowy przeznaczenia KPz – tereny parkingów z zielenią towarzyszącą – to teren realizacji miejsc do parkowania samochodów i zieleni.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przeznaczenie terenu, określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ustala się, że realizacja elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, powinna zapewniać ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem;
- 2) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności gospodarczej, powinno zamykać się w granicach działki budowlanej, lokalu, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych na działkach budowlanych, lokalach sąsiednich, nie dotyczy dróg /ulic/, infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności publicznej;
- 3) ustala się, iż wszelka ponadnormatywna emisja wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej winna się zamykać w granicach działki budowlanej, lokalu, do których inwestor posiada tytuł prawny, nie dotyczy dróg /ulic/, infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności publicznej;
- 4) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) 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 z zakresu ochrony środowiska;
- 6) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności publicznej i dróg /ulic/.

**§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w obrębie obszaru objętego granicami planu występują budynki wpisane do rejestru zabytków i budynek ujęty w ewidencji zabytków, które zostały wskazane na rysunku planu;
- 2) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, objęta jest granicami obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nazwą - „Osada Fabryczna” (decyzją nr 520);
- 3) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, objęta jest granicami obszaru wpisanego do rejestru zabytków – pod nazwą „Wykańczalnia” (decyzjami nr: A- 813, A-814, A-815, A-816, A- 817, A-818, A-819, A-820, A-821);
- 4) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, objęta jest granicami pomnika historii pod nazwą „Żyrardów – XIX-wieczna Osada Fabryczna”;
- 5) w granicach obszarów wymienionych w pkt 2, pkt 3 , pkt 4 ustala się:
  - a) zakaz ocieplania od zewnątrz ścian budynków wpisanych do rejestru zabytków, chyba, że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej, natomiast dopuszcza się na ocieplenie od wewnątrz, wymianę stolarki oraz realizację urządzeń technicznych i technologicznych (jak np. szyby wentylacyjne, szyby technologiczne), w tym na zewnątrz budynków, wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej i niezbędnych dla funkcji budynku, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu,
  - b) elewacje nowych budynków w charakterze industrialnym o surowych elewacjach w kolorach szarości, grafitu, bieli, koloru betonu i cegły o kolorystyce cegły historycznej, natomiast materiały nawiązujące do dawnej funkcji przemysłowej i lokalnej tradycji tj.: cegła, beton, tynk, stal, szkło,
  - c) dachy budynków w kolorach szarości, grafitu, miedzi, cynku, ciemnego brązu,
  - d) wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) obiekty małej architektury, meble miejskie rozumiane jako: kosze na śmieci, ławki, donice, latarnie o charakterze industrialnym,
  - f) zakaz realizacji na elewacjach, dachach budynków i wolnostojących nośników informacji wizualnej w postaci banerów, paneli i kasetonów, natomiast dopuszcza się stosowanie szyldów,
  - g) budynki wpisane do rejestru zabytków i budynek ujęty w ewidencji zabytków mogą być rozbudowane o takie elementy jak: daszki, zadaszenia wejść, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych budynków w wyznaczonych terenach obszaru planu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu,
  - h) w terenach z prowadzoną działalnością gospodarczą, wprowadza się zakaz składowania w sposób niezorganizowany i nieosłonięty surowców i materiałów wykorzystywanych w prowadzonej działalności gospodarczej,
  - i) zakaz stawiania ogrodzeń wewnętrznych z zastrzeżeniem lit. j,
  - j) dopuszcza się wygradzanie terenów o symbolu literowym przeznaczenia UP, na których nie znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków i budynek ujęty w ewidencji zabytków oraz w terenach oznaczonych jako 1U i 4U, o następujących parametrach i materiale ogrodzeń: wysokość do 1,5 m, ażurowe z prętów metalowych koloru grafitowego lub czarnego, szara podmurówka lub w kolorze cegły historycznej o wysokości do 0,2 m,
  - k) dopuszcza się lokalizację ogrodów letnich i estrad szczególnie w terenach pozwalających nawiązać zagospodarowaniem do przestrzeni terenów oznaczonych jako 1 KDD, 3 KDD stanowiących główne osie kompozycyjne i funkcjonalne układu zespołu „Wykańczalni” jak również do terenu oznaczonego jako 5 KDD,
  - l) ustala się jednorodny, industrialny charakter (nawierzchnie, mała architektura, oświetlenie, system informacyjny i szyldy) terenów 1 KDD i 3 KDD jako głównych osi kompozycyjnych i funkcjonalnych układu zespołu „Wykańczalni”.

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

- 1) usytuowanie budynków względem dróg /ulic/ publicznych obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy lub obowiązującej linii zabudowy, względem wód powierzchniowych i innych terenów (określone w miarę potrzeb) według nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu – ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się na sytuowanie budynków, rozbudowę istniejących bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej przy spełnieniu wymogów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zakaz realizacji w budynkach usług handlu o ciągłej powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>;
- 4) dachy budynków wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35°, z dopuszczeniem dachów płaskich oraz dachów szedowych, kolebek;
- 5) dla budynków istniejących w sytuacji ich remontu, przebudowy bez naruszania konstrukcji dachu dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dachów niezależnie od ustaleń pkt 4;
- 6) istniejące budynki, które nie spełniają parametrów w zakresie wysokości ustalonej dla danego terenu mogą być remontowane, przebudowane w istniejącej wysokości, natomiast nadbudowa, odbudowa przy zachowaniu wysokości ustalonej dla danego terenu, a rozbudowa z możliwością zachowania wysokości jak budynku rozbudowanego lub wysokości ustalonej dla danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) ustala się, że istniejące budynki mogą podlegać remontom, nadbudowie (do wysokości ustalonej dla danego terenu), przebudowie, a rozbudowie tylko o zadaszenia wejść, daszki, schody, pochylnie w tym dla niepełnosprawnych bez wymogu spełnienia wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy działki, intensywności zabudowy minimalnej i maksymalnej i powierzchni biologicznie czynnej, określonych dla poszczególnych terenów, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) w pasach ulic, w których istnieje lub będzie realizowana sieć wodociągowa, powinny być realizowane nadziemne hydranty przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się kontynuację prowadzonej na dzień przyjęcia planu działalności gospodarczej w istniejących obiektach budowlanych, wykraczającej poza zakres przeznaczenia lub dopuszczenia w warunkach zabudowy i zagospodarowania danego terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 10) dojazdy do działek budowlanych, drogi wewnętrzne, winny spełniać wymogi przepisów pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 11) ustala się zakaz budowy nowych budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej, natomiast dopuszcza się miejsca do parkowania samochodów i garaże w gabarytach budynków o funkcjach zgodnie z przeznaczeniem w tym w kondygnacji podziemnej oraz dopuszcza się miejsca do parkowania samochodów i garaże w gabarytach całego budynku jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów tak stanowią;
- 12) w terenach o symbolu literowym przeznaczenia UM mogą funkcjonować działki budowlane o funkcji mieszkaniowej, usługowej, a w terenach gdzie dopuszczona jest funkcja produkcyjna również działki produkcyjne oraz działki budowlane o wymienionych funkcjach łączonych przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 13) w terenach o symbolu literowym przeznaczenia UP mogą funkcjonować działki budowlane o funkcji usługowej, produkcyjnej, magazynowej, oraz działki budowlane o wymienionych funkcjach łączonych przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, jak również dopuszcza się działki budowlane o funkcji miejsc do parkowania samochodów i garażowej jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią że wymienione funkcje mogą być realizowane w gabarytach całego budynku;
- 14) w terenach o symbolu literowym przeznaczenia U mogą funkcjonować działki budowlane o funkcji usługowej, a w terenach gdzie dopuszczona jest funkcja produkcyjna również działki produkcyjne oraz działki budowlane o wymienionych funkcjach łączonych przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 15) w pierzejach dróg /ulic/ publicznych lub na ich odcinkach, dla których nie została określona nieprzekraczalna linia zabudowy czy obowiązująca linia zabudowy obowiązuje zakaz lokalizowania budynków lub ich części, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 16) wysokość budynkowych stacji transformatorowych do 7,0 m niezależnie od wysokości budynków ustalonej dla poszczególnych terenów;
- 17) dopuszcza się stosowanie zieleni na dachach i elewacjach budynków nowych i budynków istniejących nie wpisanych do rejestru zabytków i nie ujętych w ewidencji zabytków przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 18) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy czy obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren z drogą /ulicą/ publiczną dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania samochodów;
- 19) obiekty małej architektury o wysokości do 6,0 m;
- 20) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, obiekty małej architektury, ogrodzenia, infrastruktura telekomunikacyjna (łączność publiczna), do 15,0 m;
- 21) dopuszcza się wydzielanie działek gruntu stosownie do potrzeb celem regulacji granic między nieruchomościami, działkami budowlanymi (powiększenie, zmniejszenie).

2. 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 1 KDD:

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

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga gminna o zmiennej szerokości w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- obowiązuje zachowanie istniejących torów kolejowych z możliwością ich przebudowy, remontu i uruchomienia kolejki przemysłowej o funkcji turystycznej, natomiast dopuszcza się ich demontaż na czas prowadzenia robót związanych z przebudową czy remontem drogi /ulicy/ czy realizacją infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się nawierzchnię jednolitą w płaszczyźnie bez wydzielenia chodników;

2) teren oznaczony jako 2 KDD:

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

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga gminna o zmiennej szerokości w istniejących liniach rozgraniczających,
- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,
- szerokość jezdni minimum jak dla dróg klasy dojazdowej;

3) teren oznaczony jako 3 KDD:

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

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga gminna o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się nawierzchnię jednolitą w płaszczyźnie bez wydzielenia chodników,
- dopuszcza się zachowanie istniejących torów kolejowych;

4) tereny oznaczone jako 4KDD, 5 KDD, 6 KDD:

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

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- drogi gminne o zmiennej szerokości w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się nawierzchnię jednolitą w płaszczyźnie bez wydzielenia chodników,
- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;

## 5) teren oznaczony jako 1U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące obiekty budowlane Państwowej Straży Pożarnej do zachowania z możliwością budowy nowych obiektów budowlanych funkcjonalnie związanych z istniejącą funkcją w tym dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, jak również dopuszcza się likwidację istniejącej funkcji,
- w terenie dopuszcza się inne obiekty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- budynki o wysokości do 15,0 m, natomiast dopuszcza się zwiększenie o urządzenia wynikające z potrzeb w zakresie pełnionej funkcji ochrony pożarowej,
- istniejące budynki mogą być przebudowane, remontowane, a odbudowa, nadbudowa (do wysokości ustalonej dla terenu), rozbudowa przy zachowaniu ustaleń jak dla budynków nowoprojektowanych w § 7 pkt 5 lit. b, jak również budynki mogą podlegać rozbiórce,
- powierzchnia zabudowy do 85 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 4,0;

## 6) teren oznaczony jako 2U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące urządzenia i obiekty budowlane stacji paliw płynnych z myjnią samochodową do zachowania z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów budowlanych funkcjonalnie związanych z istniejącą funkcją przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, jak również dopuszcza się likwidację istniejącej funkcji,
- w terenie dopuszcza się inne obiekty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- budynki o wysokości do 12,0 m,
- istniejące budynki mogą być przebudowane, remontowane, nadbudowane do wysokości ustalonej dla terenu, rozbudowane jak również mogą podlegać rozbiórce,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 2% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 2,5;

## 7) teren oznaczony jako 3 U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków od 8,0 m do 12,0 m,
- istniejący budynek może być przebudowany, remontowany, a rozbudowa, odbudowa, nadbudowa (do wysokości ustalonej dla terenu) przy zachowaniu ustaleń jak dla nowych budynków w § 7 pkt 5 lit. b, jak również budynek może podlegać rozbiórce,
- powierzchnia zabudowy do 85% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 2 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,5, maksymalna 3,5;

## 8) teren oznaczony jako 4 U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków od 9 do 15,0 m,

- istniejący budynek może być przebudowany, remontowany, a rozbudowa, nadbudowa do wysokości ustalonej dla terenu przy zachowaniu ustaleń jak dla nowych budynków w § 7 pkt 5 lit. b, jak również budynek może podlegać rozbiórce,
- powierzchnia zabudowy do 68% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,5, maksymalna 3,5,
- pas terenu o szerokości 1,5 m styczny wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym jako 2 KDD należy utwardzić kostką, płytami,
- dopuszcza się wyjście kondygnacjami ponad parterem budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy od strony terenu oznaczonego jako 2 KDD nie dalej niż 1,2 m, niezależnie od § 4 pkt 4 i pkt 5,
- dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania samochodów w terenie oznaczonym jako KPz;

9) teren oznaczony jako 5 U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków do 6,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 1,0,
- istniejący budynek może podlegać rozbudowie, nadbudowie do wysokości ustalonej dla terenu, przebudowie, remontom, ewentualnie rozbiórce;

10) teren oznaczony jako 6 U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz budowy nowych budynków,
- maksymalna powierzchnia zabudowy i maksymalna intensywność zabudowy istniejąca bez możliwości zwiększenia,
- powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0,3,
- dla budynków wpisanych do rejestru zabytków pod nr 818 (zespół budynków drukarni) obowiązuje zakaz nadbudowy, natomiast dopuszcza się remont, przebudowę wewnątrz oraz przebudowę bryły budynku z ewentualną likwidacją elementów wtórnych (częściową rozbiórkę) i możliwe uzupełnienie bryły budynku (bez wyjścia poza obecny obrys budynku i przy zachowaniu istniejącej wysokości budynku) do takiej, która pozwoli na zachowanie / przywrócenie detalu architektonicznego w tym otworów okiennych i drzwiowych oraz na zachowanie / przywrócenie walorów zabytkowych,
- dopuszcza się realizację otworów wejściowych w przyziemiach budynków,
- dopuszcza się w terenie funkcję produkcyjną przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania samochodów w terenie oznaczonym jako KPz;

11) teren oznaczony jako 1 UM:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz budowy nowych budynków,
- dla budynków wpisanych do rejestru zabytków pod: nr rej. 813 (budynek ekspedycji, magazyny, składalnia), nr rej. 817 (budynek szwalni), obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy, natomiast dopuszcza się przebudowę wewnątrz oraz remont przy zachowaniu detalu architektonicznego w tym otworów okiennych i drzwiowych,



- dopuszcza się realizację otworów wejściowych w przyziemiach budynków,
- powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy minimalna i maksymalna według stanu istniejącego,
- powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0 % powierzchni działki budowlanej,
- dopuszcza się w terenie funkcję produkcyjną (w tym zachowanie istniejącej działalności produkcyjnej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania samochodów w terenie oznaczonym jako KPz;

12) teren oznaczony jako 2 UM:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości od 10,0 m do 15,0 m,
- budynki powinny być sytuowane równoległe do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją do 10%,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 4,5,
- dopuszcza się wyjście kondygnacjami ponad parterem budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy od strony terenu oznaczonego jako 2 ZP nie dalej niż 1,2 m, niezależnie od § 4 pkt 4 i pkt 5, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;

13) teren oznaczony jako 3 UM:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz budowy nowych budynków z zastrzeżeniem tiret szóste i siódme,
- powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy minimalna i maksymalna według stanu istniejącego, z zastrzeżeniem tiret siódme,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
- dla budynków wpisanych do rejestru zabytków pod nr 816 (budynek działu sprzedaży na działce ewid. o nr 1614/30) i pod nr 819 (budynek warsztatu wózków na działce ewid. o nr 1614/29), obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy, natomiast dopuszcza się przebudowę wewnątrz oraz remont przy zachowaniu detalu architektonicznego w tym otworów okiennych i drzwiowych,
- dopuszcza się realizację otworów wejściowych w przyziemiach budynków,
- istniejące budynki (budynek dawnej akumulatorowni usytuowany na działce ewid. o nr 1614/29 i budynek garaży usytuowany na działce ewid. o nr 1617/2) mogą być przebudowane, remontowane, odbudowane, nadbudowane, rozbudowane przy zachowaniu ustaleń jak dla nowych budynków w § 7 pkt 5 lit. b, jak również budynki mogą podlegać rozbiórce,
- w sytuacji nadbudowy, rozbudowy, odbudowy, ewentualnie budowy nowych po rozbiórce lub rozbiórce części budynków o których mowa w tiret szóste obowiązują: wysokość od 8,0 m do 12,0 m, powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej, intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,0;

14) teren oznaczony jako 4 UM:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz budowy nowych budynków z zastrzeżeniem tiret siódme,

- powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy minimalna i maksymalna według stanu istniejącego z możliwością zmniejszenia tych wskaźników o parametry budynków, które plan dopuszcza do rozbiórki z zastrzeżeniem tiret siódme,
- dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 820 (budynek O.W.I. na działce ewid. o nr 1614/66), obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy, natomiast dopuszcza się remont, ocieplenie z zewnątrz tynkowanych części budynku, przebudowę wewnątrz, przebudowę bryły budynku z ewentualną likwidacją elementów wtórnych (częściową rozbiórkę) i możliwe uzupełnienie bryły budynku (bez wyjścia poza obecny obrys budynku i przy zachowaniu obecnej wysokości budynku) do takiej, która pozwoli na zachowanie / przywrócenie detalu architektonicznego w tym otworów okiennych i drzwiowych oraz na zachowanie / przywrócenie walorów zabytkowych,
- dla budynku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 814 (magazyn tkanin) na działce ewid. o nr 1614/19, obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz nakaz usunięcia wtórnych wypraw tynkarskich, natomiast dopuszcza się przebudowę wewnątrz, remont przy zachowaniu detalu architektonicznego w tym otworów okiennych i drzwiowych,
- istniejący budynek na działce ewid. o nr 1614/66 (nie wpisany do rejestru zabytków) może podlegać tylko przebudowie, remontom i rozbiórcę,
- dopuszcza się realizację otworów wejściowych w przyziemiach budynków,
- istniejące budynki na działce ewid. o nr 1614/14 mogą być remontowane, przebudowane oraz dopuszcza się ich rozbiórkę, natomiast nadbudowa, czy budowa nowych po rozbiórcę istniejących (lub ich części) przy zachowaniu ustaleń jak dla nowych budynków w § 7 pkt 5 lit. b, oraz przy zachowaniu: wysokość do 8,0 m, powierzchnia zabudowy do 98% powierzchni działki budowlanej, intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 2,5, przy czym przy budowie nowych budynków nie ma zastosowania § 4 pkt 5,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej, a na działce ewidencyjnej o nr 1614/14 dopuszczalna na poziomie 0%;

15) teren oznaczony jako 5UM:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości od 10,0 m do 15,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 4,0,
- na odcinku wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu) budynki powinny być sytuowane główną kalenicą równolegle w stosunku do tej linii,
- budynki powinny być sytuowane równolegle do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją do 5%,
- niezależnie od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się na sytuowanie budynków wewnątrz działki budowlanej, pod warunkiem że budynki będą sytuowane równolegle do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy z tolerancją do 5% oraz gdy w obowiązującej linii zabudowy będą już usytuowane lub zaprojektowane budynki;

16) teren oznaczony jako 6 UM:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości od 10,0 m do 12,0 m, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
- istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny może być przebudowany, rozbudowany, remontowany, nadbudowany do wysokości ustalonej dla terenu, może również podlegać rozbiórcę,

- istniejące budynki z wyłączeniem tiret drugie mogą podlegać tylko remontom i rozbiórce,
- dopuszcza się garaże zespolone (w formie dwóch zespołów garaży po maksimum 10 sztuk każdy) o takiej samej wysokości do 4,0 m, z zakazem budowy garaży o konstrukcji stalowej (blaszanych), przy czym każdy zespół garażowy powinien być sytuowany krótszym bokiem równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją do 5 %,
- budynki powinny być sytuowane równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją do 5%, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
- powierzchnia zabudowy do 70 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,0;

17) teren oznaczony jako 1 UP:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości od 10 do 15,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 3,2,
- współczesny budynek dawnej tkalni na działce ewid. nr 1614/3 może podlegać remontom, przebudowie, a rozbudowa i nadbudowa (do wysokości ustalonej dla terenu) przy zachowaniu ustaleń jak dla nowych budynków w § 7 pkt 5 lit. b, ewentualnie może być rozebrany,
- pozostałe istniejące budynki mogą podlegać tylko remontom, przebudowie i rozbiórce;

18) teren oznaczony jako 2 UP:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz budowy nowych budynków,
- istniejące budynki dobudowane do budynku wpisanego do rejestru zabytków mogą podlegać tylko remontom i rozbiórce,
- powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy minimalna i maksymalna według stanu istniejącego, z dopuszczeniem zmniejszenia wymienionych wskaźników o powierzchnię budynków, które plan dopuszcza do rozbiórki,
- powierzchnia biologicznie czynna dopuszczalna na poziomie 0% powierzchni działki budowlanej,
- dla budynku zespołu warsztatów wpisanego do rejestru zabytków pod nr 815 obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy, natomiast dopuszcza się przebudowę wewnątrz, remont, ocieplenie z zewnątrz tynkowanych części budynków oraz przebudowę bryły budynku z ewentualną likwidacją elementów wtórnych (częściową rozbiórkę) i możliwe uzupełnienia bryły budynku (bez możliwości wyjścia poza obecny obrys budynku i przy zachowaniu obecnej wysokości budynku) do takiej, która pozwoli na zachowanie / przywrócenie detalu architektonicznego w tym otworów okiennych i drzwiowych oraz na zachowanie / przywrócenie walorów zabytkowych,
- dopuszcza się realizację otworów wejściowych w przyziemiach budynków,
- dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów i garaży w gabarytach całego budynku;

19) teren oznaczony jako 3 UP:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

## b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz budowy nowych budynków z zastrzeżeniem tiret drugie,
- istniejący budynek nie wpisany do rejestru zabytków i nie ujęty w ewidencji zabytków, usytuowany na działce ewid. o nr 1614/55 nie może być rozbudowany, natomiast dopuszcza się jego remont, przebudowę i nadbudowę oraz ewentualną rozbiórkę lub rozbiórkę części i możliwość budowy nowego budynku w miejscu rozebranego w obecnym obrysie budynku (o takiej samej powierzchni zabudowy), przy czym nadbudowa budynku czy budowa nowego o wysokości do 12,0 m, przy zachowaniu ustaleń jak dla nowych budynków w § 7 pkt 5 lit. b oraz przy minimalnej intensywności zabudowy 0,01 i maksymalnej intensywności zabudowy 3,0,
- pozostałe budynki nie wpisane do rejestru zabytków i nie ujęte w ewidencji zabytków mogą podlegać tylko remontom, przebudowie i rozbiórce,
- powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy minimalna i maksymalna według stanu istniejącego z dopuszczeniem zmniejszenia wymienionych wskaźników o powierzchnię budynków, które plan dopuszcza do rozbiórki z zastrzeżeniem tiret drugie,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- dla budynków wpisanych do rejestru zabytków pod nr 822 (zespół budynków Bielnika (działki ewid. nr 1614/48 i 1614/49) oraz dla budynku stacji uzdatniania wody i budynku stacji kotłowni (działka ewid. nr 1614/55) wpisanych do rejestru zabytków pod nr 821, obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy, natomiast dopuszcza się przebudowę wewnątrz, remont, ocieplenie z zewnątrz tynkowanych części budynków przy zachowaniu detalu architektonicznego oraz przebudowę bryły budynku z ewentualną likwidacją elementów wtórnych (częściową rozbiórkę) i możliwe uzupełnienie bryły budynku (bez możliwości wyjścia poza obecny obrys budynku i przy zachowaniu obecnej wysokości budynku) do takiej, która pozwoli na zachowanie / przywrócenie detalu architektonicznego w tym otworów okiennych i drzwiowych oraz na zachowanie / przywrócenie walorów zabytkowych,
- dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów i garaży w gabarytach całego budynku,
- dla budynku dawnej stolarni ujętego w ewidencji zabytków obowiązuje zakaz nadbudowy, rozbudowy, natomiast dopuszcza się remont, przebudowę wnętrza,
- obowiązuje zachowanie betonowej wieży ciśnień usytuowanej na działce ewidencyjnej o nr 1614/40 z dopuszczeniem tylko remontu,
- dopuszcza się realizację otworów wejściowych w przyziemiach budynków,
- zagospodarowanie terenu wymaga zachowania wglądu widokowego w ciągu działki ewidencyjnej o nr 1614/61 z zakazem jej przegradzania celem zachowania przepustowości i dostępności;

## 20) teren oznaczony jako 4 UP:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

## b) zasady i warunki zagospodarowania:

- budynki o wysokości od 6,0 m do 8,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 2,5,
- istniejący budynek może podlegać tylko remontom, przebudowie, rozbiórce,
- budynki powinny być sytuowane równolegle do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją do 5%,
- dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów i garaży w gabarytach całego budynku;

## 21) teren oznaczony jako 5 UP:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- budynki o wysokości od 8,0 do 15,0 m,
  - powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
  - nowe budynki powinny być sytuowane równoległe do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją do 5%,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
  - intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 4,0,
  - przy rozbudowie, nadbudowie (do wysokości ustalonej dla terenu) istniejącego budynku obowiązuje zakaz stosowania elewacji z saidingu, a przebudowa istniejącego budynku (nie dotyczy przebudowy wewnątrz budynku) wymaga dostosowania elewacji do charakteru industrialnego w kolorach szarości, grafitu, bieli, koloru betonu i cegły o kolorystyce cegły historycznej;

## 22) teren oznaczony jako 6 UP:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- budynki o wysokości od 6,0 do 15,0 m, natomiast dopuszcza się wysokość do 20,0 m wynikającą z warunków technologicznych prowadzonej działalności,
  - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
  - intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 3,5,
  - ogrodzenia od strony dróg /ulic/ publicznych o wysokości do 1,8 m i o powierzchni ażurowej minimum 50% z wykluczeniem ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;

## 23) teren oznaczony jako 7 UP:

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- budynki o wysokości od 9,0 m do 15,0 m,
  - budynki powinny być sytuowane równoległe do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją do 5%,
  - powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - intensywność zabudowy minimalna 0,1, maksymalna 4,0;

## 24) teren oznaczony jako WS:

- a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się wykorzystanie zbiornika do powierzchniowego ujęcia wód do celów gospodarczych,
  - dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów rekreacyjnych typu letnia kawiarnia o wysokości do 6,0m, moło, obiekty małej architektury, przy warunku że powierzchnia zajęta pod urządzenia i obiekty rekreacyjne do 25% powierzchni lustra wody, powierzchnia zabudowy na wodzie 25%, intensywność zabudowy minimalna 0,01, maksymalna 1,0,
  - obowiązuje rewaloryzacja stawu i przywrócenie naturalności brzegom,
  - teren stanowi w zakresie funkcjonalno-przestrzennym w tym rozwiązań komunikacyjnych integralną część parku im. Dittricha usytuowanego od południowej strony terenu;

## 25) teren oznaczony jako KPz:

- a) przeznaczenie – tereny parkingów z zielenią towarzyszącą,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - powierzchnia zajmowana przez zieleń minimum 20% powierzchni terenu,
  - zagospodarowanie terenu wymaga zachowania dostępności komunikacyjnej do terenu oznaczonego jako WS,
  - usytuowanie parkingu w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym jako WS,
  - dopuszcza się w terenie realizację obiektów i urządzeń funkcjonalnie związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem wody w terenie oznaczonym jako WS, obiektów małej architektury z zakazem budowy budynków;

## 26) teren oznaczony jako 1 ZP:

- a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - powierzchnia zajmowana przez zieleń minimum 20% powierzchni terenu,
  - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, ścieżek i utwardzonych placów,
  - teren stanowi w zakresie funkcjonalno-przestrzennym w tym rozwiązań komunikacyjnych integralną część parku im. Dittricha usytuowanego od południowej strony terenu,
  - dopuszcza się w terenie realizację obiektów i urządzeń funkcjonalnie związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem wody w terenie oznaczonym jako WS, z zakazem budowy budynków;

## 27) teren oznaczony jako 2 ZP:

- a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
  - powierzchnia zajmowana przez zieleń minimum 20% powierzchni terenu,
  - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, ścieżek pieszych i pieszo- rowerowych, utwardzonych placów,
  - dopuszcza się realizację placu do zawracania samochodów o nawierzchni twardej w styczności z terenem oznaczonym jako 2 KDD.

§ 9. W obszarze objętym niniejszym planem miejscowym ze względu na uwarunkowania nie ustala się terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

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

- 1) podział nieruchomości winien zapewniać zachowanie wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą;
- 2) wielkość i kształt działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału, winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów budowlanych, przy warunku zachowania minimalnej powierzchni 450,0 m<sup>2</sup> - nie dotyczy działek budowlanych wydzielanych pod stacje transformatorowe, których minimalna powierzchnia winna wynosić minimum 4 m<sup>2</sup> ;
- 3) szerokość frontu działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału minimum 10,0 m, nie dotyczy działek budowlanych pod stacje transformatorowe, których minimalna szerokość 1,5 m;
- 4) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego określa się na 90° z tolerancją do ± 40%;
- 5) nie wyznacza się terenu wymagającego obowiązkowo scalenia i podziału.

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

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenów poprzez drogi /ulice/ publiczne, określone niniejszym planem lub występujące w sąsiedztwie obszaru planu oraz dostępność do dróg /ulic/ publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów:
  - a) dla funkcji handlowej na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce, dla pozostałych usług na każde 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, dla obiektów produkcyjnych minimum 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych, dla budynków o funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, dla gastronomii minimum 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych,
  - b) potrzeby parkingowe powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,
  - c) na każdy budynek z funkcją mieszkalną, z funkcją usługową 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 drogi /ulice/ publiczne oznaczone jako: 1 KDD (ul. Dittricha), 2 KDD oraz ul. 1 Maja (nie objęta planem) i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w obszarze planu (widniejące w treści mapy), które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta;
- 4) w ramach pasów drogowych dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, zieleni towarzyszącej przy zapewnieniu funkcjonalności drogi /ulicy/ i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
  - a) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci mediów infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się zachowanie istniejących lokalizacji infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy, remontu, rozbudowy, przełożenia, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40 mm zasilanej z systemu miejskiego;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) ustala się, że ścieki bytowe będą odprowadzane do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40 mm z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej opartego o komunalną oczyszczalnię ścieków,
  - b) ustala się, że ścieki przemysłowe będą odprowadzane jak ścieki bytowe przy warunku, że ścieki nie spełniające warunków umożliwiających ich bezpośrednie zrzucenie do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do tej sieci wymagają podczyszczenia do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, wykonanej z materiałów dopuszczalnych do stosowania o średnicy rur minimum 40 mm z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia, do czasu rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,
  - e) 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 i projektowanych sieci elektroenergetycznych oraz z istniejących i projektowanych zgodnie z zapotrzebowaniem stacji transformatorowych SN/nn (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych, z lokalizacją w liniach rozgraniczających ulic lub poza nimi przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej /ulicy/ zgodnie z przepisami odrębnymi, na działkach (wydzielanych w miarę potrzeb) o powierzchni minimum 4 m<sup>2</sup>;
- 9) telekomunikacja - ustala się obsługę w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i realizację infrastruktury telekomunikacyjnej (łączności publicznej) 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 w ciepło z sieci miejskiej lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła, /z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych/; gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii jak energia słoneczna itp./;
- 12) usuwanie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.

2. Nie określa się terminu, do którego istniejące urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 13. Traci moc uchwała Nr L/389/06 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 października 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru Dawnych Zakładów Lniarskich – „Wykańczalnia”.

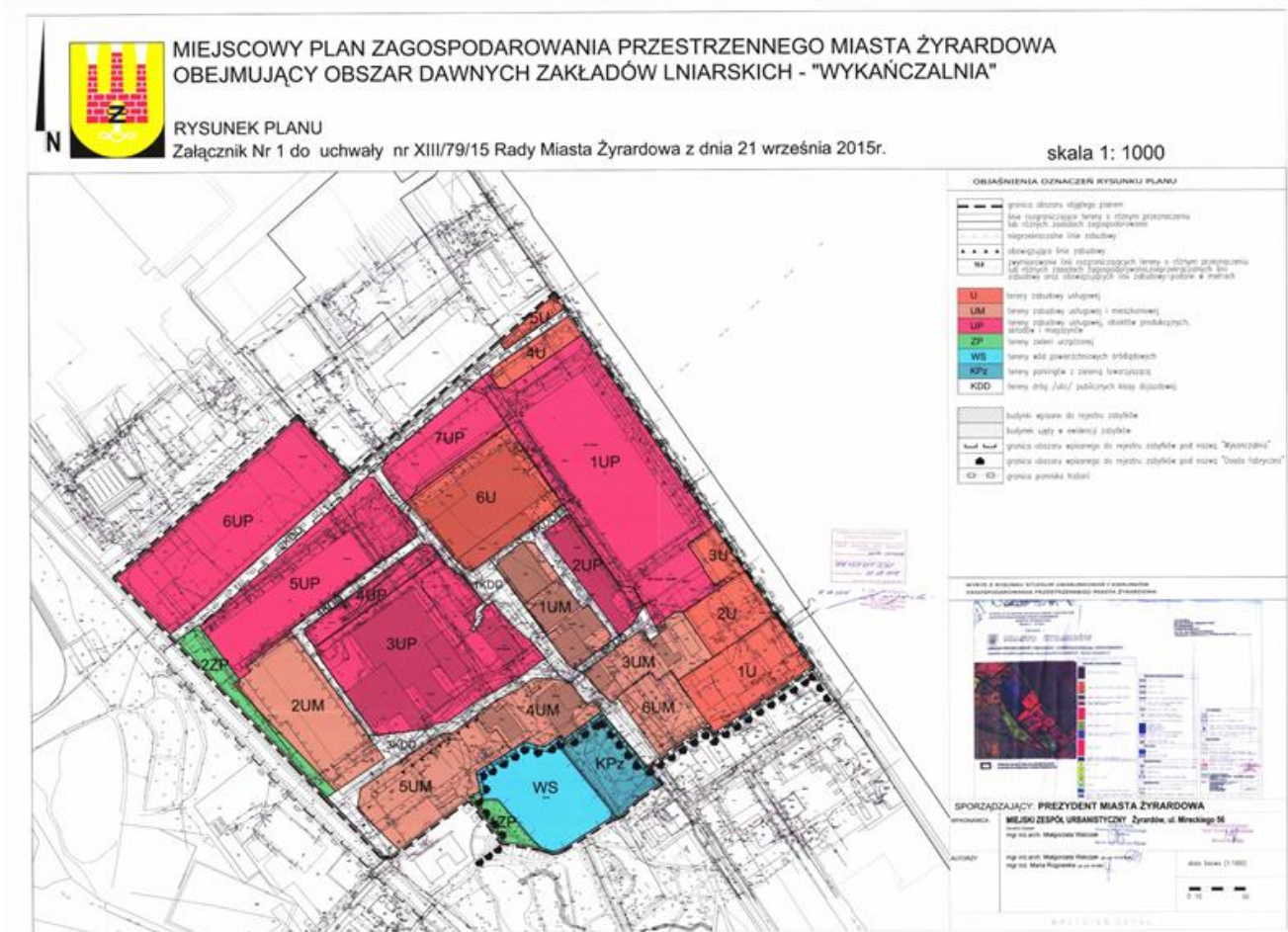
§ 14. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolu literowym przeznaczenia: U, UM, UP w wysokości – 30% dla pozostałych terenów w wysokości – 0 %.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Żyrardowa.

Przewodniczący Rady Miasta Żyrardowa:  
*Marcin Rosiński*



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/79/15  
Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia 21 września 2015 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/79/15  
Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia 21 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa, obejmującego obszar Dawnych Zakładów Lniarskich – „Wykańczalnia”, do publicznego wglądu.**

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) Prezydent Miasta rozpatruje uwagi i wnioski wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**W okresie wyłożenia do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 21.07.2015r. do 14.08.2014r., jak również w terminie składania uwag tj. do 28.08.2015r. do treści ustaleń przyjętych w projekcie planu i ustaleń przyjętych w prognozie oddziaływania na środowisko - nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/79/15  
Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia 21 września 2015 r.

**Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar Dawnych Zakładów Lniarskich – „Wykańczalnia”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów oraz zasady ich finansowania.**

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 11 w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla miasta Żyrardowa, zatwierdzonego w trybie uchwały Rady Miasta Żyrardowa.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalane będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego.

Finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań w zakresie obejmującym modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, dróg, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy – Miasto Żyrardów, odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.