UCHWAŁA NR XXVIII/186/2017

RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE

z dnia 9 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów oraz dla części obrębów geodezyjnych: Wola Żelechowska, Huta Żelechowska i Kotłówka w gminie Żelechów

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), w związku z wykonaniem Uchwały Nr XII/84/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Żelechowie stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów" i uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów oraz dla części obrębów geodezyjnych: Wola Żelechowska, Huta Żelechowska i Kotłówka w gminie Żelechów, zwany dalej planem.

2. Uchwała dotyczy przeznaczania terenów działek o:

1) nr ew. 2618/1, 2618/2, 3002/1, 3002/2 położonych w mieście Żelechów,

2) nr ew. 366/1, 400 położonych w Woli Żelechowskiej,

3) nr ew. 624/4 (część działki) położonej w Hucie Żelechowskiej,

4) nr ew. 586 położonej w Kotłówce, określonych granicami w Uchwale Nr XII/84/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2.1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w części graficznej planu.

2. Integralną częścią uchwały są załączniki:

1) Załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1: 500, zawierający ustalenia planu miejscowego dla terenów działek o nr ew. 2618/1, 2618/2, 3002/1, 3002/2 położonych w mieście Żelechów.

2) Załącznik nr 2 - Rysunek planu w skali 1: 1 000, zawierający ustalenia planu miejscowego dla terenu działki o nr ew. 366/1 położonej w Woli Żelechowskiej.

3) Załącznik nr 3 - Rysunek planu w skali 1: 1 000, zawierający ustalenia planu miejscowego dla terenu działki o nr ew. 400 położonej w Woli Żelechowskiej.

4) Załącznik nr 4- Rysunek planu w skali 1: 1 000, zawierający ustalenia planu miejscowego dla terenu części działki o nr ew.624/4 położonej w Hucie Żelechowskiej.

5) Załącznik nr 5 - Rysunek planu w skali 1: 1 000, zawierający ustalenia planu miejscowego dla terenu działki o nr ew.586 położonej w Kotłówce.

6) Załącznik nr 6 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żelechowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

7) Załącznik nr 7- Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żelechowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

3. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 3.1. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
4) zasady kształtowania krajobrazu,
5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
7) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Plan nie ustala, ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze planu:

1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
3) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Podstawowym celem sporządzanego planu jest stworzenie podstaw formalno-prawnych dla realizacji funkcji usługowej, produkcyjno-usługowej oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrowni fotowoltaicznych z zachowaniem zintegrowanej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz walorów krajobrazowych oraz integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru z terenami sąsiednimi.

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz.778 ze zm.),
2) studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów, ustanowione Uchwałą Nr XXVIII/185/2017 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 9 lutego 2017 r.,
3) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki, stanowiące Załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5 do uchwały,

5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje tzn. zajmuje co najmniej 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w sposób określony w ustaleniach planu,

6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony na terenie wyznaczonym planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu, zajmujący maksymalnie 49% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w sposób określony w ustaleniach planu,

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m,

8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu konstrukcji budynku, a dla obiektów budowlanych do najwyżej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego,

9) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do powierzchni tej działki, realizowaną jako nawierzchnia ziemna urządzona na gruncie rodzimym w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, oraz jako woda powierzchniowa,

10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą,

11) usługach - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,

12) produkcji - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na łączeniu określonych czynników produkcyjnych w celu osiągnięcia efektu w postaci wytworzonych produktów lub usług,

13) obiektach węzłów higieniczno-sanitarnych - należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń higieniczno-sanitarnych, w skład którego wchodzą ustępy, natryski, umywalnie, szatnie, przebieralnie, pomieszczenia do higieny osobistej kobiet oraz pomieszczenia do przechowywania sprzętu do utrzymania czystości,

14) obiektach związanych z obsługą komunikacji autobusowej - należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń, w skład którego wchodzą poczekalnie, usługi handlu i gastronomii, obiekty węzłów higieniczno-sanitarnych, usługi związane z obsługą pasażerów tj. kasy biletowe, przechowywanie bagażu itp.,

15) zabudowie technicznej- należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń przeznaczonych dla urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku,

16) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 35% na każdy metr bieżący ogrodzenia,

17) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć urządzone, skomponowane pod względem estetycznym i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej wraz z niezbędną infrastrukturą,

18) niewyznaczonych dojściach i dojazdach - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojścia piesze i dojazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji,

19) wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych - należy przez to rozumieć elementy reklamowe wolnostojące lub umieszczone na obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu:

a) płaszczyznowe - o powierzchni ekspozycji większej niż 3,0 m^2,

b) trójwymiarowe - o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 1,5 m,

c) o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5 m od poziomu przyległego terenu.

§ 6.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi oznaczeniami:

1) granica obszaru objętego ustaleniami planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) sieci infrastruktury technicznej:

a) sieć kanalizacji sanitarnej,

b) sieć wodociągowa,

c) sieć elektroenergetyczna,

d) sieć gazociągowa,

e) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą ochronną,

5) granica obszaru źródliskowego rzek,

6) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków - „Rynek wraz z przyległymi pierzejami", nr rej. A-468 z dnia 13 marca 1998 r.,

7) granica strefy "A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej,

8) granica obszaru stanowiska archeologicznego nr AZP 66/75/1,

9) tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania – wyznacza się przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem:

a) U – tereny zabudowy usługowej,

b) P/U - tereny zabudowy produkcyjno – usługowej,

c) PE- tereny zabudowy produkcyjnej - farmy fotowoltaicznej,

d) ZL – tereny istniejących lasów,

e) R – tereny rolne,

f) KDG– tereny drogi publicznej klasy głównej,

g) KDL– tereny drogi publicznej klasy lokalnej,

h) KDD - tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Oznaczenia niewymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Budynki (także ogrodzenie, obiekty małej architektury, detal architektoniczny oraz zieleń) przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań.

2. Oświetlenie budynków, zagospodarowanie terenu, formę zieleni urządzonej, urządzenia reklamowe należy realizować w oparciu o spójny projekt architektoniczny.

3. Obiekty małej architektury należy kształtować jako spójne w formie, kolorze i materiale z zabudową realizowaną w obrębie terenu inwestycji.

4. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w formie kompozycji zieleni wysokiej z użyciem gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Realizacja nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych.

2. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.

3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obowiązuje ochrona obszarów źródliskowych rzek, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów istniejących lasów, oznaczonych symbolem 1ZL na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1 i § 19.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. Zakazuje się budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 1,80 m.

2. Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych.

3. Zakaz realizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych z wyłączeniem elementów Gminnego Systemu Informacji.

4. Dopuszcza się wyłącznie realizację:

1) tablic reklamowych o powierzchni nie większych niż 3,0 m²,

2) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m².

5. Dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i szyldów wyłącznie w obrębie nieruchomości stanowiącej miejsce lokalizacji obiektu, którego dotyczy i wyłącznie na budynkach lub powtarzalnych elementach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanej.

6. Dla tablic reklamowych i szyldów na ogrodzeniach ustala się umieszczanie wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, której szerokość wynosi po 1,5 m w każdą stronę wejścia lub wjazdu.

7. Tablice reklamowe i szyldy na ogrodzeniach nie mogą wystawać ponad ogrodzenie więcej niż 0,5 m.

8. Ustalenia dodatkowe dla obszaru zawartego w wyznaczonej strefie „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej:

1) dopuszcza się realizację na każdej działce budowlanej reklam na elewacji budynku, w formie tablicy reklamowej lub szyldu będącego nazwą budynku lub działalności w nim prowadzonej, pod warunkiem ograniczenia wysokości tablicy reklamowej lub szyldu do 1,0 m,

2) neony umieszczane na dachach budynków będą ażurowe a ich wysokość nie przekroczy 1,5 m,

3) szyldy mogą być umieszczane w obrębie kondygnacji parteru.

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

1. Działki o nr ew. 2618/1, 2618/2, 3002/1, 3002/2 w Żelechowie, zgodnie z rysunkiem planu - Załącznikiem nr 1, położone są w bloku zabudowy Rynku, wpisanego do rejestru zabytków jako „Rynek wraz z przyległymi pierzejami”, nr rej. A-468 z dnia 13 marca 1998 r.

2. Działki o nr ew. 2618/1, 2618/2, 3002/1, 3002/2 w Żelechowie, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do planu, położone są w wyznaczonej strefie „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, w której obowiązuje:

1) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącego układu dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu zbiorników i cieków wodnych,

2) zakaz wytyczania nowych ulic zmieniających założenia zachowanego historycznego układu komunikacyjnego i przestrzennego (nie dotyczy koniecznych do obsługi terenu dojść i dojazdów),

3) stosowanie kablowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych oraz stylowych latarni dostosowanych do historycznego otoczenia,

4) montaż skrzynek przyłączeniowych elektrycznych i gazowych w miejscach najmniej eksponowanych, takich jak tylne elewacje i bramy,

5) dostosowanie nowej i przebudowywanej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły,

6) nawiązanie kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych lub przebudowywanych budynków do istniejących obiektów historycznych - poprzez stosowanie podobnych zasad podziału, detali, rozwiązań materiałowych, proporcji (w tym stosunku powierzchni szklonej do całkowitej powierzchni ściany zewnętrznej - wynoszącym procentowo nie więcej niż 35%),

7) stosowanie tynkowania gładkiego w kolorystyce stonowanej, w kolorze bieli, żółci, szarości lub ich pochodnych, o niskim nasyceniu barw (odpowiadające systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 3030) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji okładziną trwałą lub zastosowaniem odcieni z przedziału systemu barwnego NCS powyżej 3030,

8) stosowanie w nowych i przebudowywanych budynkach dachów spadzistych kalenicowych, z kalenicą orientowaną równolegle do linii pierzei ulicznej lub rynkowej, o spadku połaci dachowych wynoszących 25°-45°, natomiast spadki połaci dachowych na lukarnach, ryzalitach, dachach pogrążonych itp. 20°-30° orientowanych prostopadle do kalenicy głównej,

9) zakaz stosowania w nowych i przebudowywanych budynkach dachów kopertowych niekalenicowych,

10) stosowanie jako pokrycia dachowego współczesnych rozwiązań materiałowych z tworzyw sztucznych imitujących gont lub dachówkę,

11) stosowanie wyłącznie elementów małej architektury (latarni, ogrodzeń, ławek) o stylistyce nawiązującej do form historycznych (np. latarni „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych),

12) prowadzenie wszystkich działań inwestycyjnych w tej strefie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Działki o nr ew. 2618/1, 2618/2, 3002/1, 3002/2 w Żelechowie, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do planu, znajdują się w obszarze stanowiska archeologicznego nr AZP 66/75/1, w którym:

1) nakazuje się prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej planowanej na obszarach objętych strefą, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Określa się następujące wskaźniki:

1) wysokość zabudowy obowiązująca jako maksymalna,

2) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie, obowiązujący jako minimalny,

3) wskaźnik powierzchni zabudowy obowiązujący jako maksymalny,

4) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący jako minimalny,

5) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący jako maksymalny.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Nie ustala się wielkości działek dla terenu zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1P/U, 2P/U, zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1U oraz dla terenów zabudowy produkcyjnej – farmy fotowoltaicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1PE.

3. Nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia dojazdy i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej.

§ 13. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Dla terenów istniejących lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem niewyznaczonych dojść i dojazdów oraz obiektów związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu zabudowy produkcyjno - usługowej 1P/U, ustala się zakaz zabudowy w obszarze istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą ochronną zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu zabudowy produkcyjno - usługowej 2P/U oraz zabudowy produkcyjnej – farmy fotowoltaicznej 1 PE, ustala się zakaz zabudowy w odległości 12 m od linii lasu.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu.

1) Połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym:

a) z drogą gminną, publiczną klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, zlokalizowaną na działce o numerze ewidencyjnym 2044 (ul. Pudły), poprzez zjazd z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U poprzez istniejący ciąg pieszo – jezdny zlokalizowany poza obszarem objętym planem,

b) z drogą wojewódzką zlokalizowaną na działce o numerze ewidencyjnym 242 poprzez zjazd z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U poprzez drogę, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD,

c) z drogą gminną, publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD, zlokalizowaną na działce o numerze ewidencyjnym 387 poprzez zjazd z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P/U,

d) z drogą gminną, publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL, zlokalizowaną na działce o numerze ewidencyjnym 322 poprzez zjazd z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PE.

e) z drogą gminną zlokalizowaną na działce o numerze ewidencyjnym 623/2 oraz z drogą powiatową zlokalizowaną na działce o numerze ewidencyjnym 623/3, poprzez zjazd z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R.

2) Ustala się, w obrębie linii rozgraniczających, realizację elementów dróg oraz urządzeń technicznych.

3) Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu.

2. Ustalenia w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną.

1) Ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

2) Dopuszcza się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

3) Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu.

4) W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez sieć wodociągową.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych:

1) Z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej oraz przez sieć kolektorów do oczyszczalni.

2) Z terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami 1P/U, 2 P/U, 1 PE,1R odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, docelowo po zrealizowaniu gminnej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków przez sieć kolektorów do oczyszczalni.

3) Obowiązek odprowadzania wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki:

1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo – rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii.

2) Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1U, położonej w wyznaczonej strefie „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez kablową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo – rozdzielcze.

3) Dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych.

4) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub lokalnych odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej.

5) Zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych z wyłączeniem instalacji na dachach budynków w formie turbin.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji

1) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

2) Ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej oraz radiowej.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) Źródłem zaopatrzenia w gaz terenu objętego opracowaniem pozostają gazociągi niskiego i średniego ciśnienia zasilane z gazociągu wysokiego ciśnienia.

8. W zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się :

1) Ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła. Obowiązek stosowania systemów grzewczych i technologii zapewniających dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych wskaźników emisji gazów i pyłów do powietrza.

9. W zakresie zasady gospodarki odpadami:

1) Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

1) Urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

2) Drogi obsługujące obszar objęty opracowaniem, w tym nie wykazane na rysunku planu powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 15. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne - obiekty węzłów sanitarnych (w tym wbudowane w obiekty usługowe), obiekty związane z obsługą komunikacji autobusowej.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy.

4. Dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych.

5. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Maksymalna wysokość zabudowy: 6 metrów.

7. Liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna.

8. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 5 %.

9. Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90 %.

10. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

11. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.

12. Geometria dachu: zgodnie z § 10.

13. Pokrycie dachu:zgodnie z § 10.

14. Kolorystyka obiektów budowlanych: zgodnie z § 10.

15. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 ust.1, pkt 1 lit.a.

16. Minimalna liczba miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na każde 200 m² powierzchni sprzedaży.

17. Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce parkingowe na każde 250 m² powierzchni sprzedaży.

18. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych dla obiektów nowych, istniejących, rozbudowanych lub zmieniających sposób użytkowania w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty, z dopuszczeniem realizacji miejsc postojowych na innym terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny, zlokalizowanym w odległości nie przekraczającej 100 m od terenu inwestycji.

19. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

§ 16. Na terenie zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1P/U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne – składy i magazyny, zabudowa administracyjno – socjalna, zabudowa techniczna.

3. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4. Maksymalna wysokość zabudowy: 11 metrów;

5. Liczba kondygnacji:2 kondygnacje nadziemne oraz użytkowe poddasze;

6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40 %;

7. Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 %;

8. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

9. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5;

10. Geometria dachu: jednospadowy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°;

11. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 ust.1, pkt 1 lit. b;

12. Minimalna liczba miejsc parkingowych: 1miejsce parkingowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej;

13. Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce parkingowe na każde 250 m² powierzchni użytkowej;

14. Dopuszcza się lokalizację parkingów rowerowych;

15. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

§ 17. Na terenie zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2P/U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne – składy i magazyny, zabudowa administracyjno – socjalna oraz zabudowa techniczna oraz zabudowa produkcyjna w postaci instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji, które mogą zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Maksymalna wysokość zabudowy: 11 metrów.

6. Liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemna oraz użytkowe poddasze.

7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40 %.

8. Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 %.

9. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

10. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5.

11. Geometria dachu: jednospadowe, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°.

12. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 ust.1, pkt 1 lit.c.

13. Minimalna liczba miejsc parkingowych: 1miejsce parkingowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej.

14. Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce parkingowe na każde 250 m²powierzchni użytkowej.

15. Dopuszcza się lokalizację parkingów rowerowych.

16. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

§ 18. Na terenie zabudowy produkcyjnej – farmy fotowoltaicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1PE ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna – farma fotowoltaiczna, w postaci instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

2. Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa techniczna.

3. Dopuszcza się konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnię elektryczną z transformatorem, przyłącze elektroenergetyczne, ogrodzenie instalacji.

4. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Maksymalna wysokość zabudowy: 6 metrów.

6. Liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna.

7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 5 %.

8. Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90 %.

9. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

10. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:1,0.

11. Geometria dachu: jednospadowy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°.

12. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 ust.1, pkt 1 lit.d.

13. Minimalna liczba miejsc parkingowych:1 miejsce parkingowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej;

14. Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce parkingowe na każde 400 m² powierzchni użytkowej.

15. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

§ 19. Na terenach istniejących lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – las.

2. Przeznaczenie dopuszczalne – niewyznaczone dojścia i dojazdy.

3. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 90 %.

4. Dopuszcza się uzupełnianie i pielęgnacje istniejącej zieleni.

§ 20. Na terenach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zagrodowa.

3. Maksymalna wysokość zabudowy: 11 metrów.

4. Liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne oraz użytkowe poddasze.

5. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 70 %.

6. Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30 %.

7. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

8. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.

9. Geometria dachu: jednospadowy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°.

10. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 ust.1, pkt 1 lit.e.

11. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

§ 21. Na terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy głównej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

3. Minimalna szerokość – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL, 2KDLustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

3. Minimalna szerokość – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

3. Minimalna szerokość – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 24.1. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie ustala się w wysokości:

1) 10% dla terenów zabudowy usługowej 1U;

2) 10% dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej 1P/U, 2 P/U;

3) 10% dla terenów zabudowy produkcyjnej – farmy fotowoltaicznej 1PE;

4) 0,1% dla terenów lasów 1ZL;

5) 0,1% dla terenów rolnych 1R;

6) 0,1% dla terenów drogi publicznej klasy głównej1KDG;

7) 0,1% dla terenów drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL;

8) 0,1% dla terenów drogi publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żelechowa.

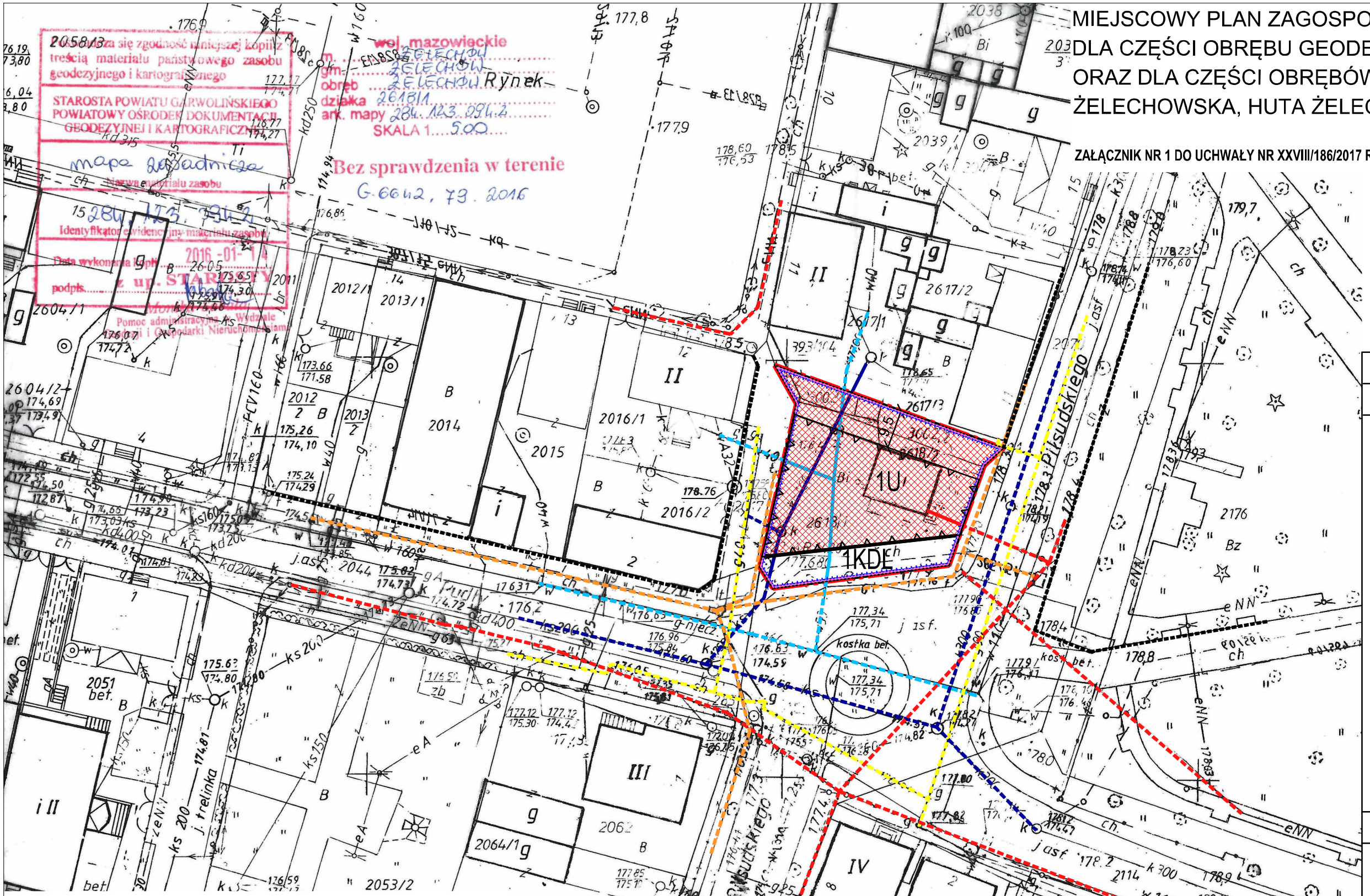
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żelechowie

Jacek Sławomir Bogusz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MIASTA ŻELECHÓW ORAZ DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: WOLA ŻELECHOWSKA, HUTA ŻELECHOWSKA I KOTŁÓWKA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVIII/186/2017 RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE Z DNIA 9 LUTEGO 2017 R.



SKALA 1:500

0 10 20 30

N

LEGENDA

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJACE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
- 1U — TERENY ZABUDOWYUSŁUGOWEJ
- 1KDL — TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- X — ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW- „RYNEK WRAZ Z PRZYLEGŁYMI PIERZEJAMI", NR REJ.A-468 Z DNIA 13 MARCA 1998 R.
- GRANICA STREFY "A" - PEŁNEJ OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- GRANICA OBSZARU STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR AZP 66/75/1

OZNACZENIA STANOWIĄCE INFORMACJE DODATKOWE PLANU - POZA OPRACOWANIEM

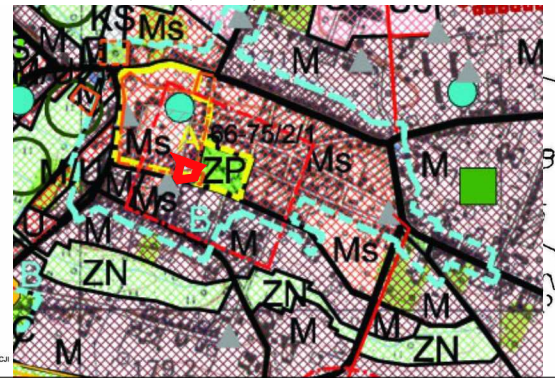
- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
- SIEĆ TELETECHNICZNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- SIEĆ GAZOCIĄGOWA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

Granica terenów objętych miejscowym planem

Legenda

- DROGA GŁÓWNA
- DROGA ZBIORCZA
- DROGA LOKALNA
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15 kV
- STACJE TRANSFORMATOROWE 15/04 kV
- RURMOCIĄGI GAZOWOŚCI WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 200 WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA GAZU I-GO STOPNIA
- UJĘCIA WODY
- PUNKT SELEKTYWNEGO ZBIERANIA ODPADÓW
- KS — TERENY PARKINGÓW
- KORYTARZ EKOLOGICZNY
- STREFA "A"- PEŁNEJ OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- STREFA "B" - OCHRONY ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH
- 66-75/2A/1A — NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - NR AZP
- STREFA "OW" - OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH O POWIERZCHNI >0,01 HA
- ZN — TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ (TERENY ŁĄK, PASTWISK)
- M — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIASTA ŻELECHÓW
- Ms — TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- GRANICA OBOWIĄZUJĄCYCH ZMIAN MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻELECHOWA
- OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI



WYKONAWCA AMS CONCEPT 25-430 Kielce,ul. Bp.M.Jaworskiego 8/44	AMS CONCEPT www.amsconcept.com
NAZWA RYSUNKU MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MIASTA ŻELECHÓW ORAZ DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: WOLA ŻELECHOWSKA, HUTA ŻELECHOWSKA I KOTŁÓWKA	
ZAMAWIAJĄCY BURMISTRZ ŻELECHOWA 08-430 Żelechów ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 47	ZAŁĄCZNIK NR 1
PROJEKTANT mgr inż. arch. Agata Stępień upr.budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr SW-86/2010 członek ŚOIA nr SW-0181, członek TUP O/Warszawa nr 4605	NR RYSUNKU 1 SKALA 1: 500
ZESPÓŁ mgr Marcin Potępa inż. Joanna Gromek	DATA 2017 rok

Id: 91E873EF-B595-4159-8B8F-1CBC521FA363. Uchwalony

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MIASTA ŻELECHÓW ORAZ DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: WOLA ŻELECHOWSKA, HUTA ŻELECHOWSKA I KOTŁÓWKA

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXVIII/186/2017 RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE Z DNIA 9 LUTEGO 2017 R.

SKALA 1:1 000 0 10 20 30 40 50

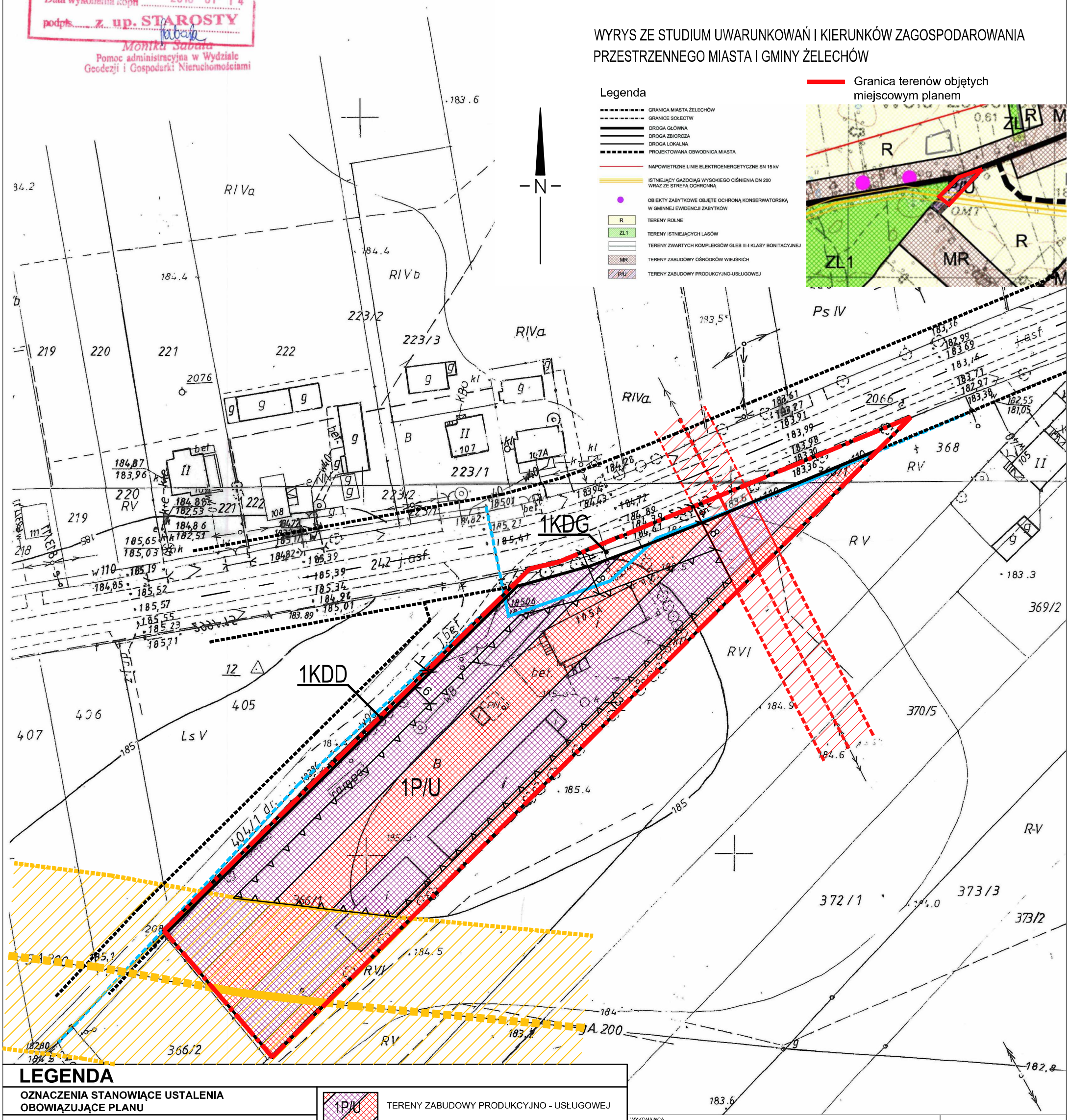
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA POWIATU GARWOLIŃSKIEGO
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Mapa zasadnicza
Nazwa materiału zasobu
284.123.122
284.123.124
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
Data wykonania kopii 2016-01-14
podpis z up. STAROSTY
Monika Sabała
Pomoc administracyjna w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

woj. mazowieckie
m.
gm. ŻELECHÓW
obręb WOLA ŻELECHOWSKA
działka 366/1
ark. mapy 284.123.122; 124
SKALA 1:1000
Bez sprawdzenia w terenie
G.6642.79.2016

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

Legenda
- GRANICA MIASTA ŻELECHÓW
- GRANICE SOŁECTW
- DROGA GŁÓWNA
- DROGA ZBIORCZA
- DROGA LOKALNA
- PROJEKTOWANA OBWODNICA MIASTA
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15 kV
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 200 WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- R — TERENY ROLNE
- ZL1 — TERENY ISTNIEJĄCYCH LASÓW
- TERENY ZWARTYCH KOMPLEKSÓW GLEB III-I KLASY BONITACYJNEJ
- MR — TERENY ZABUDOWY OŚRODKÓW WIEJSKICH
- P/U — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

Granica terenów objętych miejscowym planem



LEGENDA

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJACE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- ISTENIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 200 WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- 1P/U — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- 1KDG — TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- 1KDD — TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- X — ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA STANOWIĄCE INFORMACJE DODATKOWE PLANU - POZA OPRACOWANIEM

- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ GAZOCIĄGOWA

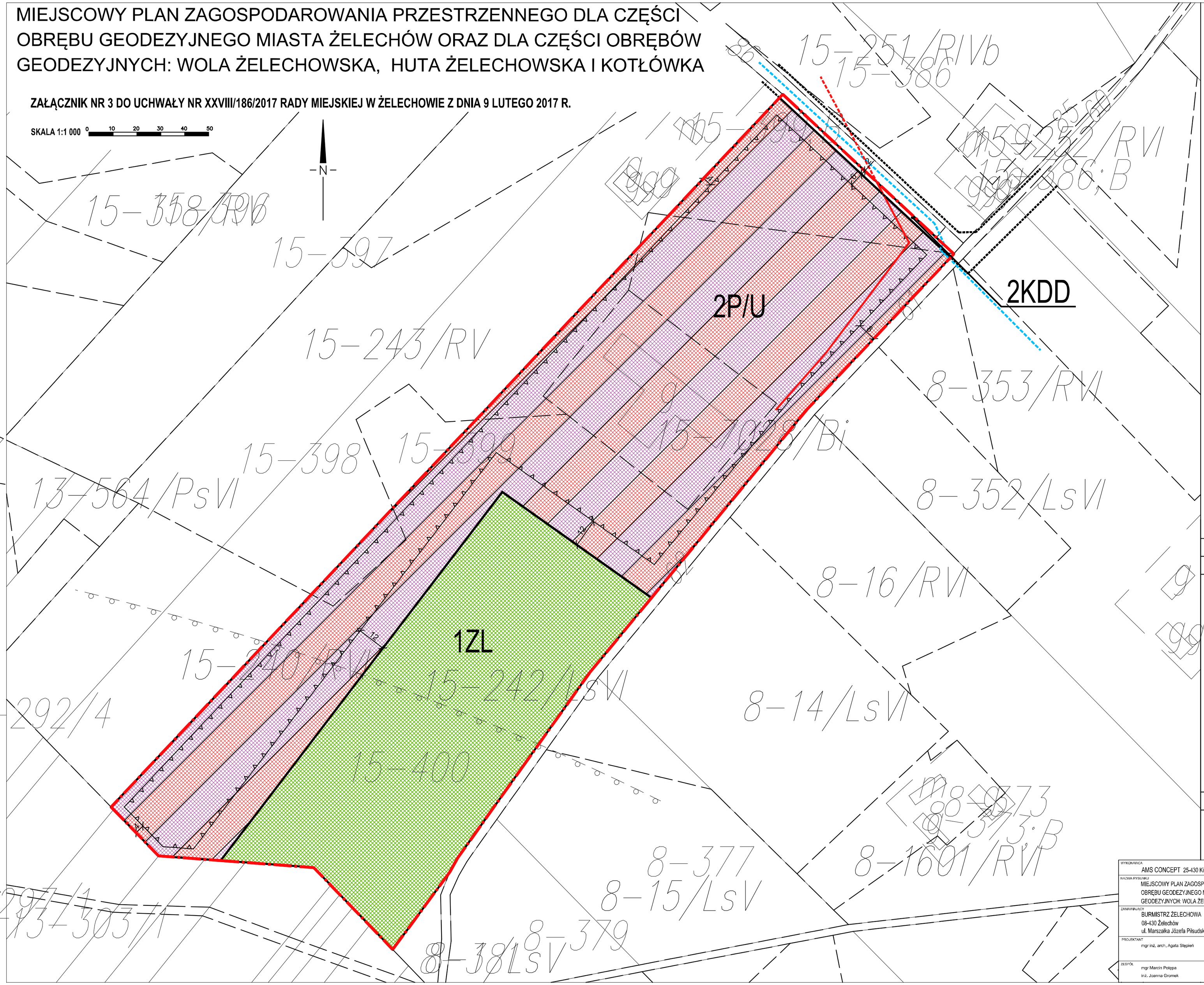
WYKONAWCA: AMS CONCEPT 25-430 Kielce, ul. Bp.M.Jaworskiego 8/44		AMS CONCEPT www.amsconcept.com
NAZWA RYSUNKU: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MIASTA ŻELECHÓW ORAZ DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: WOLA ŻELECHOWSKA, HUTA ŻELECHOWSKA I KOTŁÓWKA		
ZAMAWIAJĄCY: BURMISTRZ ŻELECHOWA, 08-430 Żelechów, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 47		ZAŁĄCZNIK NR 2
PROJEKTANT: mgr inż. arch. Agata Stępień	upr.budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr SW-86/2010, członek ŚOIA nr SW-0181, członek TUP O/Warszawa nr 4605	NR RYSUNKU: 2
ZESPÓŁ: mgr Marcin Potępa, inż. Joanna Gromek		SKALA: 1: 1 000
		DATA: 2017 rok

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MIASTA ŻELECHÓW ORAZ DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: WOLA ŻELECHOWSKA, HUTA ŻELECHOWSKA I KOTŁÓWKA

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXVIII/186/2017 RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE Z DNIA 9 LUTEGO 2017 R.

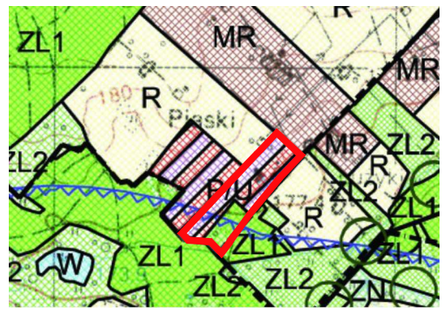
SKALA 1:1 000 0 10 20 30 40 50

N



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

Granica terenów objętych miejscowym planem



Legenda

- GRANICE SOŁECTW
- DROGA GŁÓWNA
- DROGA ZBIORCZA
- DROGA LOKALNA
- OBSZAR ŹRÓDLISKOWY RZEK
- W — TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
- CIEKI WODNE
- KORYTARZ EKOLOGICZNY
- R — TERENY ROLNE
- ZL1 — TERENY ISTNIEJĄCYCH LASÓW
- ZL2 — TERENY PRZEWIDZIANE DO ZALESIEŃ
- ZN — TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ (TERENY ŁĄK, PASTWISK)
- MR — TERENY ZABUDOWY OŚRODKÓW WIEJSKICH

LEGENDA

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJACE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
- GRANICA OBSZARU ŻÓDLISKOWEGO RZEK
- 2P/U — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- 1ZL — TERENY ISTNIEJĄCYCH LASÓW
- 2KDD — TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- X — ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA STANOWIĄCE INFORMACJE DODATKOWE PLANU - POZA OPRACOWANIEM

- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA

WYKONAWCA: AMS CONCEPT 25-430 Kielce,ul. Bp.M.Jaworskiego 8/44	AMS CONCEPT www.amsconcept.com
NAZWA RYSUNKU: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MIASTA ŻELECHÓW ORAZ DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: WOLA ŻELECHOWSKA, HUTA ŻELECHOWSKA I KOTŁÓWKA	
ZAMAWIAJĄCY: BURMISTRZ ŻELECHOWA, 08-430 Żelechów, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 47	ZAŁĄCZNIK NR 3
PROJEKTANT: mgr inż. arch. Agata Stępień — upr.budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr SW-86/2010, członek SOIA nr SW-0181, członek TUP O/Warszawa nr 4605	NR RYSUNKU: 3
ZESPÓŁ: mgr Marcin Potępa, inż. Joanna Gromek	SKALA: 1: 1 000
	DATA: 2017 rok

Strona 1

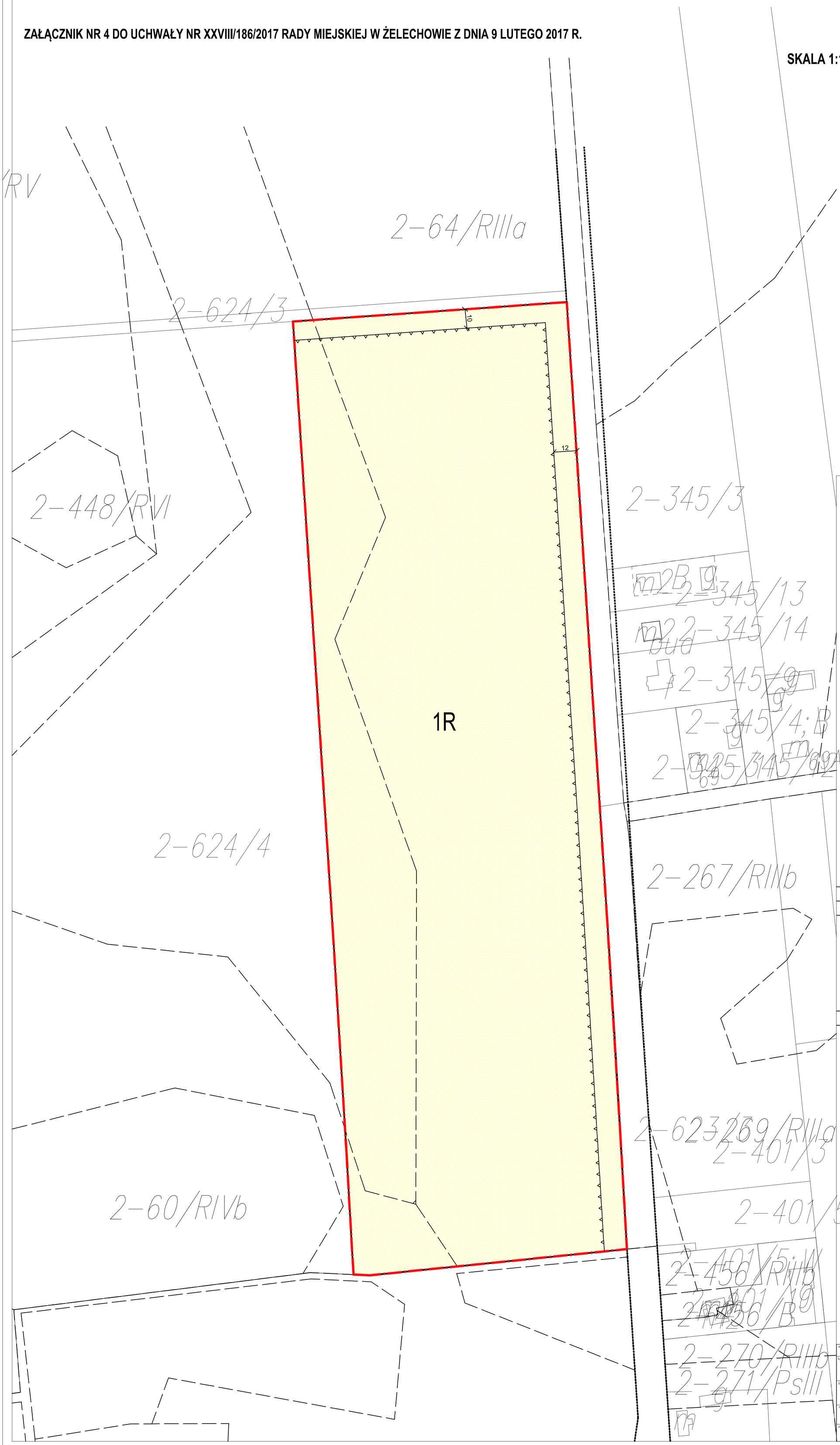
Id: 91B873IF-B595-4159-8BBE-1CBC521FA363. Uchwalony

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MIASTA ŻELECHÓW ORAZ DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: WOLA ŻELECHOWSKA, HUTA ŻELECHOWSKA I KOTŁÓWKA

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR XXVIII/186/2017 RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE Z DNIA 9 LUTEGO 2017 R.

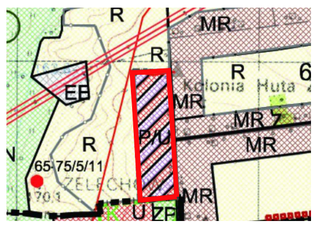
SKALA 1:1 000 0 10 20 30 40 50

N



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

Granica terenów objętych miejscowym planem



Legenda

LEGENDA

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1R — TERENY ROLNE
- X — ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA STANOWIĄCE INFORMACJE DODATKOWE PLANU - POZA OPRACOWANIEM

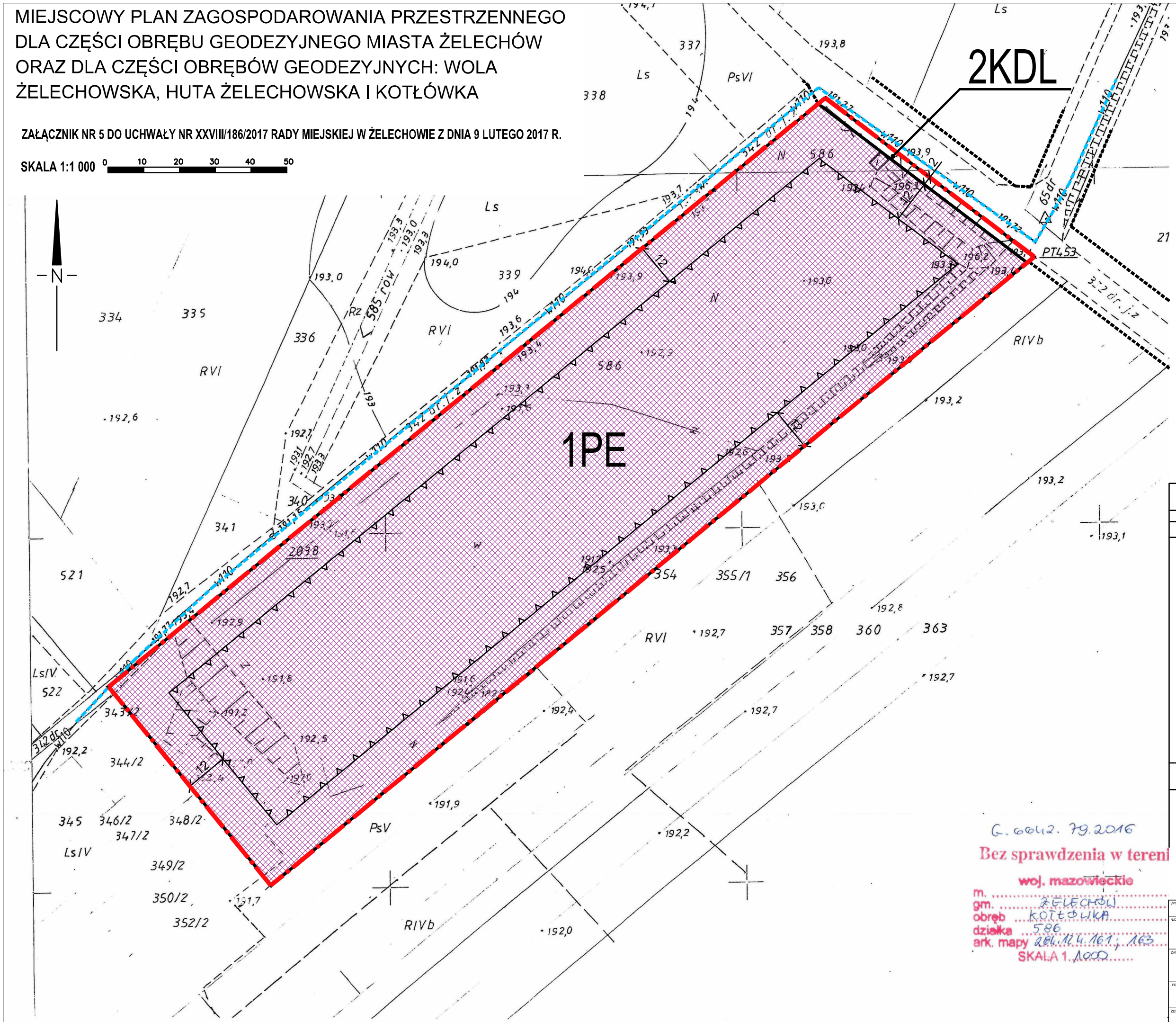
- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ

WYKONAWCA AMS CONCEPT 25-430 Kielce,ul. Bp.M.Jaworskiego 8/44		AMS CONCEPT www.amsconcept.com
NAZWA RYSUNKU MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MIASTA ŻELECHÓW ORAZ DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: WOLA ŻELECHOWSKA, HUTA ŻELECHOWSKA I KOTŁÓWKA		
ZAMAWIAJĄCY BURMISTRZ ŻELECHOWA 08-430 Żelechów ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 47		ZAŁĄCZNIK NR 4
PROJEKTANT mgr inż. arch. Agata Stępień	upr.budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr SW-86/2010 członek SOIA nr SW-0181, członek TUP O/Warszawa nr 4605	NR RYSUNKU 4
ZESPÓŁ mgr Marcin Potępa inż. Joanna Gromek		SKALA 1: 1 000
		DATA 2017 rok

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MIASTA ŻELECHÓW ORAZ DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: WOLA ŻELECHOWSKA, HUTA ŻELECHOWSKA I KOTŁÓWKA

ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR XXVIII/186/2017 RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE Z DNIA 9 LUTEGO 2017 R.

SKALA 1:1 000 0 10 20 30 40 50



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELECHÓW

Granica terenów objętych miejscowym planem

Legenda

- GRANICA GMINY ŻELECHÓW
- GRANICA MIASTA ŻELECHÓW
- GRANICE SOŁECTW
- DROGA GŁÓWNA
- DROGA ZBIORCZA
- DROGA LOKALNA
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15 kV
- 1PE — TERENY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW - ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNEJ
- STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z ODNAWICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW
- R — TERENY ROLNE
- ZL1 — TERENY ISTNIEJĄCYCH LASÓW
- ZL2 — TERENY PRZEWIDZIANE DO ZALESIEŃ
- TERENY ZWARTYCH KOMPLEKSÓW GLEB III-IV KLASY BONITACYJNEJ

LEGENDA

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJACE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1PE — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ - FARMY FOTOWOLTAICZNEJ
- 2KDL — TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- X — ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA STANOWIĄCE INFORMACJE DODATKOWE PLANU - POZA OPRACOWANIEM

- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
- SIEĆ WODOCIĄGOWA

G. 6642. 79.2016

Bez sprawdzenia w terenie

woj. mazowieckie
m. .....
gm. ŻELECHÓW
obręb KOTŁÓWKA
działka 586
ark. mapy 26.12.4.161; 163
SKALA 1:1000

WYKONAWCA: AMS CONCEPT 25-430 Kielce,ul. Bp.M.Jaworskiego 8/44		AMS CONCEPT www.amsconcept.com
NAZWA RYSUNKU: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MIASTA ŻELECHÓW ORAZ DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: WOLA ŻELECHOWSKA, HUTA ŻELECHOWSKA I KOTŁÓWKA		
ZAMAWIAJĄCY: BURMISTRZ ŻELECHOWA, 08-430 Żelechów, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 47		ZAŁĄCZNIK NR 5
PROJEKTANT: mgr inż. arch. Agata Stępień	upr.budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr SW-86/2010, członek SOIA nr SWO-9161, członek TUP O/Warszawa nr 4605	NR RYSUNKU: 5
		SKALA: 1: 1 000
ZESPÓŁ: mgr Marcin Potępa, mgr Małgorzata Przezdziejk		DATA: 2017 rok

Strona 1
Id: 91F873EF-B595-4159-8B8E-1CBC521FA363 Uchwalony

Załącznik nr 6

do uchwały nr XXVIII/186/2017

Rady Miejskiej w Żelechowie

z dnia 9 lutego 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Żelechowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów oraz dla części obrębów geodezyjnych: Wola Żelechowska, Huta Żelechowska i Kotłówka w gminie Żelechów, do którego opracowania przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XII/84/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe, wymagane przepisami rozstrzygnięcie jest bezprzedmiotowe, ponieważ do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag w okresie przewidywanym na ich składanie.

Załącznik nr 7

do uchwały nr XXVIII/186/2017

Rady Miejskiej w Żelechowie

z dnia 9 lutego 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY I ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Żelechowie rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

Rada Miejska w Żelechowie postanawia, co następuje:

§ 1.1. Inwestycje służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców stanowiące, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), zadania własne gminy, określone niniejszym planem obejmuje budowę fragmentu gminnej drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL na rysunku planu oraz fragmentów gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD na rysunkach planu.

2. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miejską strategie, plany i programy w tym m. in. wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2.1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m. in. środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty, pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1870).

UZASADNIENIE
do uchwały nr XXVIII/186/2017 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów oraz dla części obrębów geodezyjnych: Wola Żelechowska, Huta Żelechowska i Kotłówka w gminie Żelechów

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów" oraz Uchwałą Nr XII/84/2015 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów oraz dla części obrębów geodezyjnych: Wola Żelechowska, Huta Żelechowska i Kotłówka w gminie Żelechów, sporządzono przedmiotowy projekt planu.

Proponowany obszar do objęcia miejscowym planem obejmuje następujące tereny:

a) nr ew. 2618/1, 2618/2, 3002/1, 3002/2 położonych w mieście Żelechów,
b) nr ew. 366/1, 400 położonych w Woli Żelechowskiej,
c) nr ew. 624/4 (część działki) położonej w Hucie Żelechowskiej,
d) nr ew. 586 położonej w Kotłówce.

Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w obrębie terenów rolnych oraz w bezpośrednim sąsiedzie zabudowy mieszkaniowej i istniejących lasów.

Zabudowę tworzą wolnostojące domy jednorodzinne oraz zabudowa zagrodowa.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru.

Głównym zamierzeniem planu jest ulokowanie funkcji usługowej, produkcyjno - usługowej oraz ulokowanie terenów zabudowy produkcyjnej - farmy fotowoltaicznej w postaci instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

Głównym celem miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zasad zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie ustalono niezbędne do prawidłowego kształtowania przestrzeni szczegółowe parametry budynków takie jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Wyznaczono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych oraz powierzchnię zabudowy a także minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu wyznaczono kolorystykę obiektów budowlanych oraz rodzaj i kolorystykę pokryć dachowych. Określono także sposób lokowania reklam oraz ogrodzeń.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2016 poz. 2134).

Na części działki o nr ew. 400 położonej w Woli Żelechowskiej występują istniejące kompleksy leśne, które zostaną zachowane.

Dz. o nr ew. 586 położona w Kotłówce otoczona jest terenami przewidzianymi do zalesień oraz terenami istniejących lasów. Także dz. o nr ew. 366/1 w Woli Żelechowskiej sąsiaduje z istniejącym lasem.

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 poz. 469 z późn. zm.).

Obszary objęte planem stanowiły tereny rolne i zagospodarowane funkcją produkcyjną i usługową. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.) część działki o nr ew. 624/4 objętej opracowaniem a położonej w Hucie Żelechowskiej wymagała uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Decyzją z dnia 12 grudnia 2016 r. (znak sprawy: GZ.tr.602.451.2016) teren nie uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne, niebędących własnością Skarbu Państwa, w związku z czym obszar ten pozostał w użytkowaniu rolniczym jako teren rolny, oznaczony symbolem R1 na załączniku nr 4 do Uchwały.

Teren planu, poza obszarem działek nr ew. 2618/1, 2618/2, 3002/1, 3002/2 położonych w mieście Żelechów, nie wykazuje wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz nie odznacza się występowaniem stanowisk archeologicznych.

Działki nr ew. 2618/1, 2618/2, 3002/1, 3002/2 położone w mieście Żelechów znajdują się w bloku zabudowy Rynku, wpisanego do rejestru zabytków jako „Rynek wraz z przyległymi pierzejami", nr rej. A-468 z dnia 13marca 1998 r. oraz położone są w wyznaczonej strefie „A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, w której obowiązuje stosowne zapisy. Znajdują się w obszarze stanowiska archeologicznego nr AZP 66/75/1.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej,

przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

W trosce o dobro społeczne, w zakresie ochrony przed hałasem ustalono dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Na terenach objętych granicami projektu planu planuje się uzbrojenie techniczne takie jak sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz wodociągowe.

W planie dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu na wybranych terenach.

Na obszarach objętych planem nie wyznaczono granic obszaru przestrzeni publicznej, ze względu na specyficzne zagospodarowanie działek dotyczących pojedynczych terenów.

Ustalenia planu dopuszczają realizację ścieżek rowerowych oraz parkingów rowerowych.

Zgodnie z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wniosków wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Burmistrz Żelechowa przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej nastąpiło poprzez:

1) zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń),
2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żelechowie i na stronie internetowej urzędu w dniach 29 grudnia 2016 r. - 20 stycznia 2017 r.,
3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 3 stycznia 2017 r. oraz zbieranie uwag do dnia 3 lutego 2017 r.

Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Żelechowa uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane ustawą opinie, zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów".

Projekt miejscowego planu został sporządzony w zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonymi Uchwałą nr XX/132/2016 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów oraz planów miejscowych".

Zasadniczym celem opracowania była zmiana zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków właścicieli nieruchomości, lokalizacją zabudowy związanej z produkcją i usługami oraz możliwość ulokowanie terenów zabudowy produkcyjnej - farmy fotowoltaicznej w postaci instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW. Realizacja postanowień miejscowego planu ma uporządkować strukturę przestrzenną oraz wprowadzić nowe funkcje zagospodarowania terenu w obszarze projektowanym oraz na terenie miasta i gminy. Zamierzenia inwestycyjne na obszarze projektowanym będą realizowane ze środków własnych gminy, środków zewnętrznych (w tym pozyskanych z funduszy europejskich) oraz ze środków prywatnych inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Po stronie wpływów odnotować z kolei należy wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym i systematycznym wpływem budżetowym.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.