

# UCHWAŁA NR XXVII/191/10

## RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE

Z DNIA 18 MARCA 2010 r.

### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miasta Żelechów, teren zabytkowego parku dworskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), stwierdzając zgodność - projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów, teren zabytkowego parku dworskiego - z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów, Rada Miejska w Żelechowie uchwala, co następuje:

#### ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

##### § 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów, teren zabytkowego parku dworskiego, zwaną dalej planem, który obejmuje działkę Nr 1455/15 położoną w Żelechowie.
2. Plan obejmuje obszar działki Nr 1455/15, którego granice zostały określone w uchwale Nr XXXI/201/2006 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 11 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów uchwalonego przez Radę Miejską w Żelechowie w dniu 15 lutego 2005 r. (opublikowaną Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 66, poz. 1725 z dnia 29 marca 2005 r.).
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:
  - 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 - publikowany,
  - 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
  - 3) Załącznik nr 3 - rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 - publikowany,
  - 4) Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

##### § 2

1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 3, pkt 1, są ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenie literowe i cyfrowe – ZP 7;
  - 5) usługi centrotwórcze – ZP7 – Uc;

- 6) wody – WS;
  - 7) strefa „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej;
  - 8) strefa „OW” ochrony stanowisk archeologicznych;
  - 9) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
  - 10) pomniki przyrody.
2. Oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu (Załącznik Nr 1) poza granicami obszaru objętego planem, mają charakter informacyjny, m.in.:
- 1) ulica Marszałka Józefa Piłsudskiego – KDL;
  - 2) strefa „K” ochrony krajobrazu.

### § 3

1. Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego, które nie występują lub nie ma potrzeby ich ustalania:
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych usuwaniem się mas ziemnych,
  - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### § 4

Ilekróć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żelechowie;
- 2) planie - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów, opracowaną dla terenu zabytkowego parku dworskiego;
- 3) planie miasta – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów uchwalony przez Radę Miejską w Żelechowie w dniu 15 lutego 2005 r. (opublikowaną Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 66, poz. 1725 z dnia 29 marca 2005 r.);
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust.3, pkt 1;
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717z późn. zm.);
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar w granicach planu przedstawiony na rysunku planu;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi;

- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię tworzoną przez odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni do przewidywanej linii zabudowy, przy której nie muszą być obowiązkowo sytuowane lica budynków (lub najbardziej wysunięte części budynków), ale nie mogą jej przekraczać;
- 10) zieleni parkowej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zagospodarowanego przez drzewa i krzewy, stawy i inne ciekły wodne, kwiaty, trawniki i inne rośliny oraz elementy małej architektury, infrastruktury technicznej (w tym komunikacyjnej) – w taki sposób, aby układ i struktura przestrzenna zieleni parkowej harmonizowały z zabytkowymi, historycznymi cechami parku dworskiego, a także z istniejącą, rewaloryzowaną i planowaną zabudową kubaturową na terenie zabytkowego parku dworskiego;
- 11) usługach centrotwórczych – należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą wykonywaną w budynkach użyteczności publicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

## ROZDZIAŁ II PRZEZNACZENIE TERENÓW

### § 5

1. Ustala się przeznaczenie dla jednostki terenowej, o której była mowa w planie miasta w § 154, zachowując symbol jednostki terenowej – ZP 7.
2. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej ZP 7 jest zabytkowy park dworski z zielenią parkową, elementami i obiektami małej architektury, infrastrukturą techniczną i budynkami niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania zabytkowego parku.
3. Na obszarze jednostki ZP 7 wyznacza się wydzielenie terenowe, o którym mowa w § 8 ust. 4, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP 7 – Uc przeznaczone pod usługi centrotwórcze.
4. Wydzielenie terenowe ZP 7 – Uc obejmuje fragment obszaru planu, na którym obowiązuje kształtowanie zespołu centrotwórczego o charakterze skoncentrowanej zabudowy, z zachowaniem historycznych zasad układu budynków istniejących i planowanych, a także dostosowaniem form i elewacji planowanych budynków do zabytkowej zabudowy.
5. Dla jednostki terenowej, o której mowa w ust. 4 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) „na obszarze parku, także poza wydzieleniem terenowym ZP7 - Uc mogą być realizowane obiekty kubaturowe z tym, że każdorazowo takie zamierzenie wymaga uzyskania informacji od organu uprawnionego w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w celu dostosowania go do uwarunkowań lokalnych i wymagań ochrony zabytków, wynikających z przepisów odrębnych”;
  - 2) ustala się zachowanie istniejącej w obrębie wydzielenia terenowego zabudowy (zabytkowego dworu z przyległymi budynkami), zmianę sposobu jej użytkowania (z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy) na cele usług centrotwórczych (tj. obiektów administracji, kultury, oświaty, obiektów o charakterze ośrodka konferencyjno – szkoleniowego z zapleczem gastronomicznym, hotelowym, rekreacyjnym itp. obiektów użyteczności publicznej oraz z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej);

- 3) „ustala się zachowanie i ochronę w obrębie wydzielenia terenowego, istniejącego zadrzewienia, z dopuszczeniem możliwości wycinki drzew wskazanych w informacji organu uprawnionego, o którym mowa w pkt 1.”;
- 4) wszelka działalność produkcyjna, techniczna i usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza terenem.
6. W granicach obszaru objętego planem zachowuje się istniejące stawy i rowy oznaczone na rysunku planu symbolami WS1, WS2 i WS3.

### ROZDZIAŁ III ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

#### § 6

1. Ustala się nakaz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:
  - 1) dostosowanie gabarytów i formy architektonicznej obiektów nowoprojektowanych w obrębie jednostki terenowej ZP - 7 do istniejącej zabudowy zespołu dworsko – parkowego (w szczególności z uwzględnieniem ustalenia § 9, uchwały) oraz do otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem ich ekspozycji z ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego;
  - 2) wprowadzenie zieleni rekompensującej ubytki w przypadku wycinki lub przekształcenia struktury i składu ekosystemu zieleni parkowej w granicach jednostki terenowej ZP - 7, z zastosowaniem zasady, że projektowana zieleń nie może ograniczać widoczności przy zjazdach z ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego, a także nie może nadmiernie przesłaniać elewacji budynków.

### ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

#### § 7

1. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu kulturowego:
  - 1) pozostawienie minimum 70% terenu objętego planem jako powierzchnię biologicznie czynną;
  - 2) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych;
  - 3) zakaz stosowania źródeł ciepła uciążliwych dla środowiska, preferowane czynniki grzewcze to: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie wód, gleby i powietrza ponad dopuszczalne normy;
  - 5) zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych (dróg i parkingów) do kanalizacji sanitarnej, gleby lub wód powierzchniowych;
  - 6) teren ZP – 7 może być powierzchnią tej jednostki zabudowaną przez budynki i inne obiekty budowlane;

- 7) zakaz montowania urządzeń emitujących hałas ponad dopuszczalne normy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się selektywne składowanie odpadów oraz ich zagospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami i przepisami odrębnymi i wyznacza się miejsce do selektywnego składowania odpadów (miejsce na 4 typy pojemników):
  - na odpady zmieszane przeznaczone na składowisko,
  - surowce wtórne,
  - odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
  - odpady niebezpieczneusytuowane 25 m od bramy wjazdowej w kierunku stawu i 10 m od linii rozgraniczającej ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 9) „wszelkie prace prowadzone w zasięgu strefy wpływu (o promieniu 15,0m) od pomnika przyrody winny uwzględniać przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody”.

## ROZDZIAŁ V ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

### § 8

1. W związku z tym, że obszar objęty planem w całości dotyczy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, że zasady tej ochrony są zawarte w poszczególnych rozdziałach uchwały.

## ROZDZIAŁ VI ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### § 9

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP 7 (w tym dla wydzielenia terenowego ZP 7-Uc):
  - 1) budynki i obiekty techniczne – wysokość dostosowana do funkcji i użytkowania obiektu, maksymalnie do 12 m od powierzchni terenu;
  - 2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły;
  - 3) nawiązanie kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych i 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 40%);
  - 4) stosowanie w przebudowywanych budynkach okien dwuskrzydłowych o równych skrzydłach) z naswietlem albo bez naswietla;
  - 5) stosowanie w przebudowywanych budynkach dachów spadzistych kalenicowych, z kalenicą główną, równoległą do długości budynku o spadku istniejącym, albo o spadkach pomiędzy 25° a 45°;
  - 6) zakaz stosowania w przebudowywanych budynkach dachów jednospadowych i kopertowych (bez wyraźnie ukształtowanej kalenicy), z wyjątkiem oranżerii;

- 7) geometria dachów obiektów technologicznych dostosowana do funkcji;
- 8) ustala się intensywność zabudowy do 30% powierzchni terenu objętego planem, a dla wydzielenia terenowego – do 70% powierzchni wydzielenia terenowego (ZP 7 – Uc);
- 9) nieprzekraczalną linię zabudowy – od strony ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, określa rysunek planu;
- 10) w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzenia, dróg wewnętrznych kołowych i pieszych, parkingów i obiektów małej architektury;
- 11) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. układu dróg i alei parkowych, szpalerów drzew, osi widokowych i kompozycyjnych, układu zbiorników wodnych i cieków wodnych;
- 12) zachowanie historycznych podziałów własnościowych;
- 13) stosowanie elementów małej architektury (latarni, ogrodzeń, ławek) o stylistyce nawiązującej do form historycznych (np. latarni „pastoralnych” lub „kandelabrowych”, bram metalowych kutych;
- 14) ustala się że ogrodzenie od strony ulicy:
  - a) powinno być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszczalne jest miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
  - b) nie powinno przekraczać wysokości istniejącego ogrodzenia;
  - c) powinno nawiązywać formą i materiałami budowlanymi do istniejącego ogrodzenia;
- 15) ustala się zakaz budowy ogrodzeń z siatek lub betonowych prefabrykatów.

## ROZDZIAŁ VII ZASADY BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

### § 10

1. Ustala się zasady uzbrojenia terenu ZP7 w infrastrukturę techniczną, o których mowa w planie miasta, rozdział 6 oraz w § 7 niniejszej uchwały.
2. Ustala się zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji terenu ZP7:
  - 1) obowiązuje zachowanie istniejących ciągów pieszojezdnych;
  - 2) ciągi pieszojezdne oraz drogi dojazdowe muszą posiadać na końcu place manewrowe lub parametry techniczne pozwalające pojazdom na zawracanie albo układ geometryczny zapewniający ciągłość powrotnego ruchu;
  - 3) dopuszczalne jest projektowanie nowych ciągów pieszojezdnych niezbędnych do istniejących i projektowanych obiektów budowlanych dla prawidłowego funkcjonowania, ochrony, konserwacji i modernizacji z uwzględnieniem ustalenia planu § 9, ust. 1, pkt 10 i 11.
3. Ustala się obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych dla prawidłowego funkcjonowania jednostki terenowej Zp – 7, w tym dla osób niepełnosprawnych, w granicach obszaru tej jednostki przyjmując co najmniej następujące wskaźniki:
  - 1) liczbę i wielkość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dostosować do przewidywanej liczby klientów i sposobu ich obsługi w ramach organizowanej imprezy, lecz nie mniej 1 miejsce parkingowe na trzech uczestników imprezy;

- 2) liczbę i wielkość miejsc parkingowych dla busów i autobusów dostosować do przewidywanej liczby klientów i sposobu ich obsługi w ramach organizowanej imprezy;
- 3) 1 miejsce parkingowe na 4 pracowników;
- 4) zapewnić na jedno miejsce parkingowe co najmniej normatywną wielkość powierzchni terenu, przy czym dla samochodu osobowego (stanowisko) należy zapewnić teren o powierzchni nie mniejszej niż 12,5 m<sup>2</sup> (2,5 x 5 m), nie licząc dojazdu.

## ROZDZIAŁ VIII PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### § 11

1. Dla terenu objętego planem uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żelechów, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/131/2005 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 15 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2005 r. Nr 66, poz. 1725 z dnia 29 marca 2005 r.) tj: ustalenie zawarte w § 154.
2. Ustalenia zawarte w planie miasta (o którym mowa w ust. 1) § 16, 20, 21, 22, 24 nie obowiązują w odniesieniu do niniejszego planu, a ustalenia zawarte w rozdziale 6 obowiązują w zakresie dotyczącym niniejszej jednostki terenowej.

### § 12

Uchwała się dla terenu objętego ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 %.

### § 13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żelechowa.

### § 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Żelechowie.

### § 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**WICEPRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Miejskiej w Żelechowie**  
(-)  
*Mieczysław Marczak*