

Uchwała Nr VIII/58/2019
Rady Miejskiej w Żelechowie
z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów i części obrębu geodezyjnego Stefanów w gminie Żelechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLII/279/2018 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **Rada Miejska w Żelechowie**, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów, **uchwala, co następuje:**

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów i części obrębu geodezyjnego Stefanów w gminie Żelechów, zwany dalej planem, składający się z:
 - 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
 - 2) części graficznej, którą są rysunki planu:
 - a) w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, obejmujący obszar nr 1,
 - b) w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2, obejmujący obszar nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Żelechowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Żelechowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
2. Granice obszarów objętych ustaleniami planu określają rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu wykonane na kopii mapy zgodnej z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załączniki Nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, który określa podstawowe przeznaczenie terenu;
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
 - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na określonym terenie; przeznaczenie

dopuszczalne terenu jest możliwe do realizacji po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu, poza które nie wolno wysunąć, w stronę linii rozgraniczającej teren, zewnętrznych krawędzi rzutu brył budynków; przy czym wymóg ten nie dotyczy takich elementów budynku jak wykusze, ryzality, ganki, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrołapy – o ile ich szerokość nie przekracza 30% szerokości elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź bryły budynku dalej niż na 1,5 m, a także nie wykraczają poza linie rozgraniczające terenu; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy następujących elementów budynku: rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów, balkonów, gzymsów oraz materiałów wykorzystywanych do docieplenia budynków;
 - 8) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
 - 10) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszzonego z lekkimi ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych.
2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§3.

1. Dla obszarów objętych granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały ustala się:
 - 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne 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 określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Na obszarach objętych planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania 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;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszarów objętych planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach;
 - 5) numery obszarów;
 - 6) strefa techniczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 7) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§5.

1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem literowym, który określa przeznaczenie podstawowe terenu.
2. Ustala się następujące symbole dla określenia przeznaczenia terenów:
 - 1) **U** – teren zabudowy usługowej;
 - 2) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
 - 3) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
3. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia wprowadzające zawarte w Rozdziale I, ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III oraz ustalenia końcowe zawarte w Rozdziale IV niniejszej uchwały.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§6.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** a także **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy działki na działkach o szerokości mniejszej niż 16 m dla wszystkich terenów, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania obecnego nachylenia połaci dachowych w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków również w sytuacji, gdy funkcja budynku jest odmienna od funkcji wyznaczonej planem dla terenu, na którym budynek ten się znajduje pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) za zgodną z planem uznaje się lokalizację instalacji i urządzeń dla pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz energię geotermalną o mocy do 100 kW;
- 6) zakazuje się lokalizacji instalacji i urządzeń dla pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 10 kW.

§7.

1. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów** ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość:

- a) budynków: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu oznaczonego symbolem U – 500 m².
2. Zapisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się w przypadku:
- 1) wydzielenia działki dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) wydzielenia działki pod poszerzenia istniejących lub wydzielenia nowych dróg;
 - 3) działek powstałych w wyniku wydzielenia działki pod poszerzenie drogi publicznej wyznaczonej w planie, jeżeli w wyniku takiego podziału ich powierzchnia stanie się mniejsza niż ustalona dla danego terenu powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej.
3. Określone w ustaleniach szczegółowych planu szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających nie uwzględniają wskazanych na rysunku planu narożnych ścieżek w ramach węzłów drogowych.

§8.

W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) zakazy:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 25 lutego 2011 r. o substancjach chemicznych i ich mieszaninach, niebędących produktami spożywczymi,
 - instalacji do podziemnego magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 25 lutego 2011 r. o substancjach chemicznych i ich mieszaninach, niebędących produktami spożywczymi, gazów łatwopalnych oraz innych kopalnych surowców energetycznych,
 - instalacji do naziemnego magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 25 lutego 2011 r. o substancjach chemicznych i ich mieszaninach, niebędących produktami spożywczymi, gazów łatwopalnych oraz innych kopalnych surowców energetycznych,
 - c) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1, lit. a i b nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

§9.

W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się w obrębie dróg publicznych obowiązek:

- 1) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i rowerowym;
- 2) kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§10.

W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów** ustala się dla obszaru nr 1 i 2 w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 oraz dla obszaru nr 1 w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151:

- 1) zakazy, o których mowa w §8 pkt 1 z zastrzeżeniem §8 pkt 2;

- 2) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych.

§11.

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** ustala się:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem U:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 10 m;
 - 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby:
 - 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) poszerzenia istniejących lub wydzielenia nowych dróg.
3. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§12.

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się:

- 1) strefę techniczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości po 5,5 m w obie strony od osi linii, oznaczoną na rysunku planu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 2) obowiązek zachowania ciągłości systemu melioracyjnego; na terenach zmeliorowanych przeznaczonych pod zabudowę ustala się nakaz przebudowy kolidujących sieci drenarskich, przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, celem zapewnienia właściwego funkcjonowania systemu melioracyjnego na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13.

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszarów objętych ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę komunikacyjną tych obszarów:
 - a) dla obszaru nr 1 poprzez drogę publiczną klasy głównej (**KDG**),
 - b) dla obszaru nr 2 poprzez drogi publiczne gminne przylegające do obszaru objętego planem od strony północno-zachodniej o numerze 131423W i południowo-wschodniej o numerze 131417W oraz znajdującą się na obszarze drogę publiczną klasy dojazdowej (**KDD**);
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla budynków usługowych, w tym usług rzemieślniczych a także obiektów drobnej wytwórczości – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla obiektów, o których mowa w lit. a, w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 20, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§14.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie terenu w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,

- b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazową,
 - e) sieć elektroenergetyczną,
 - f) sieć ciepłowniczą,
 - g) sieć telekomunikacyjną;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz związanych z przyszłym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta jest zgodna z ustaleniami szczegółowymi planu.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.
 3. W zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej;
 - 2) do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.
 4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się odprowadzanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia a także z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, o których mowa w ust. 8;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację obiektów i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia lub z własnych zbiorników i butli;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne rozwiązania, w tym w oparciu o urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w ust. 8.
 8. W zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się możliwość lokalizacji i wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną oraz ciepło, przy czym zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 10 kW.
 9. W zakresie **telekomunikacji** ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i modernizacji sieci teletechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 10. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku.

§15.

Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w następującej wysokości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem U: 10%;
- 2) dla pozostałych terenów 0,1%.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§16.

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa, w tym usługi rzemieślnicze,
 - b) drobna wytwórczość;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) lokale mieszkalne służbowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) wiaty,
 - g) dojścia i dojazdy,
 - h) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** oraz **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
 - 5) maksymalną wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, nie więcej niż 12 m;
 - 6) geometrię dachów:
 - a) dla budynków usługowych: dachy wielospadowe, dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45° lub płaskie,
 - b) dla budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45° lub płaskie,
 - c) dla budynków innych niż wymienione w lit. a i b: dachy wielospadowe, dwuspadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie.

§17.

Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, wynoszącej 9,8 m, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej (północne poszerzenie drogi);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§18.

Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, wynoszącej od 11,7 do 12,1 m, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,

b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§19.

W granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,0451 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr 1/2019 z dnia 8 stycznia 2019 r. znak RW-RM-II.7151.182.2018.KJ.

§20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Żelechowa.

§21.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Żelechowie

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żelechowie

Daniel Kocielnik

Uzasadnienie
do uchwały Nr VIII/58/2019 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 25 kwietnia 2019 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów i części obrębu geodezyjnego Stefanów w gminie Żelechów

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów i części obrębu geodezyjnego Stefanów w gminie Żelechów przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLII/279/2018 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 22 marca 2018 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Miejskiej w Żelechowie do uchwalenia.

Celem uchwalenia planu miejscowego jest dostosowanie do ustaleń nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na formalne przygotowanie terenu pod planowane inwestycje oraz zapewni ich zgodność z obowiązującym prawem.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania i kształtowania ładu przestrzennego.

A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym przeznacza się pod zabudowę teren częściowo już zainwestowany znajdujący się w sąsiedztwie istniejących zabudowań o wystarczającym stopniu wyposażenia w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu wraz z wyposażeniem terenów w sieci infrastruktury nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenia dotyczące maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków w pełni chronią walory krajobrazowe, jakimi odznacza się obszar opracowania. Parametry dotyczące formy architektonicznej harmonijnie wpisują się w krajobraz kulturowy regionu;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – niniejszy plan w pełni odpowiada na potrzeby ochrony środowiska. W trakcie procedury planistycznej realizowanej w ramach niniejszego planu uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych. Przyjęte rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów nie powodują potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze opracowania nie występują zabytki, stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej;
- e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy zachowuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia; w stosunku do potrzeb osób niepełnosprawnych plan ustala warunki wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- f. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu;
- g. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – realizacja zapisów planu miejscowego nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- i. potrzeby interesu publicznego – plan uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury społecznej, umożliwiając ich rozwój, oraz ustala wymagania dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej;
- j. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy wskazuje na konieczność realizacji i/lub rozwoju niezbędnych sieci infrastruktury technicznej oraz umożliwia realizację urządzeń infrastruktury spełniającej potrzeby lokalnej społeczności;
- k. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej niniejszego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- l. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- m. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

2. Wymogi art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przygotowany z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jego potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

Wnioski do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały zgłoszone żadne uwagi.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ladu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje

poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612, z 2005 r. poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

W przedmiotowym planie miejscowym przewidziano pod zabudowę teren częściowo już zainwestowany znajdujący się w sąsiedztwie istniejących zabudowań o wystarczającym stopniu wyposażenia w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W planie wyznaczono również drogę publiczną na terenie, na którym w stanie istniejącym przebiega nieutwardzona droga.

Projektowane tereny wpisują się w istniejącą siatkę układu komunikacyjnego, nie powodując konfliktów przestrzennych. Plan dopuszcza również tworzenie dojazdów i miejsc postojowych w minimalnej liczbie określonej w uchwale.

B. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przyjęta uchwałą Nr XX/132/2016 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 16 czerwca 2016 r.

Zgodnie z §2 ww. uchwały uznano, iż obowiązujące plany miejscowe uchwalone w latach 2003-2005 są częściowo nieaktualne, co skutkuje koniecznością dokonania zmian aktualizujących miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trybie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

C. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w sposób korzystny na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości oraz renty planistycznej. Uchwalenie planu miejscowego poniesie jednak za sobą dodatkowe koszty związane z koniecznością realizacji inwestycji drogowych i infrastrukturalnych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żelechowie

Daniel Kocielnik