

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części gminy Żelechów oraz części miasta Żelechów

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.) sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Żelechów oraz części miasta Żelechów, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów oraz przepisami odrębnymi wraz z uzasadnieniem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Żelechów oraz części miasta Żelechów został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr XXXIII/221/2017 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 22 czerwca 2017r., zmienionej uchwałą Nr z dnia, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Planem objęto obszary położone w granicach miasta i gminy Żelechów. Uchwała dotyczy przeznaczenia terenów:

- 1) działek o nr ewid.: 345/3, 624/2, 624/3 oraz części działek o nr. ewid.: 224/3, 297/7, 345/2, 346/2, 346/3, 360/1, 379/1, 413, 414, 422/1 położonych w Hucie Żelechowskiej;
- 2) działek o nr ewid.: 190/2, 190/3 oraz części działki o nr ewid. 190/1 położonych w Janówku;
- 3) działek o nr ewid.: 60, 61 oraz części działek o nr ewid.: 50, 73, 227, 230 położonych w Kalinowie;
- 4) działki o nr ewid.586 położonej w Kotłowie;
- 5) działki o nr ewid.:213 oraz części działek o nr ewid.: 154/2, 474, 484, 485, 486, 487/1, 531, 532, 534, 536, 544, 636, 640 położonych w Nowym Goniwilku;
- 6) działek o nr: 161/3, 161/6 oraz części działek o nr ewid.: 67, 264/2, 356, 357, 358, 365, 472/1 położonych w Nowym Kębłowie;
- 7) części działki o nr ewid. 219 położonej w Łomnicy;
- 8) działek o nr ewid.: 427, 733/3, 733/4, 801 oraz części działek o nr ewid.: 426, 446, 460, 463, 465, 482, 483/2, 487, 577/1, 578/2, 774/8, 777/2, 791/2, 860 położonych w Piastowie;
- 9) działek o nr ewid.: 10/2, 201/1, 202/1, 203/1 oraz części działek o nr ewid.: 6, 7, 9/1, 9/2, 10/1, 193, 189, 396/2 położonych w Sokolnikach;
- 10) działek o nr ewid.: 28/3, 29/3, 30/3, 31/3, 36, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 429/1 oraz części działek o nr ewid.: 14, 425/2, 432/2 położonych w Starym Goniwilku;

- 11) działek o nr ewid.: 446, 518, 519, 520, 1044 oraz części działek o nr ewid.: 51/9, 51/12, 105, 194, 521, 548, 549, 699 położonych w Stefanowie;
- 12) działek o nr ewid.: 91, 236, 243/9, 97/11 oraz części działek o nr ewid.: 60, 61/1, 61/2, 62, 65/10, 76/1, 76/2, 77, 78, 79/1, 97/7, 118, 119, 120, 121, 238/3, 277, 291/1, 296/1, 352, 353/3 położonych w Woli Żelechowskiej;
- 13) działek o nr ewid.: 336/9, 338/1 oraz części działek o nr ewid.: 336/17, 929, 936, 937 położonych we Władysławowie;
- 14) działek o nr ewid.: 173, 174, 175 położonych w Zakrzówku;
- 15) części działki o nr ewid. 664 położonej w Żelechowie;
- 16) części działki o nr ewid. 839/3 położonej w Żelechowie.

Powierzchnia objęta przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego to łącznie ok. 90ha. Obszary objęte projektem planu zlokalizowane są w większości wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w ramach struktur przestrzennych miejscowości, w obszarach przeznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów pod zabudowę.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.). Zgodnie z art. 4 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Żelechów oraz części miasta Żelechów nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/219/2017 z dnia 22 czerwca 2017r. Granice obszaru objętego planem zostały oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załączniki 1- 45 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Żelechów oraz części miasta Żelechów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechów przyjęty uchwałą XIV/93/04 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 7 kwietnia 2004r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Stary Goniwilk, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Władysławów w gminie Żelechów przyjęty uchwałą Nr LII/370/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 października 2014 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego miasta Żelechów oraz dla części obrębów geodezyjnych: Wola Żelechowska, Huta Żelechowska i Kotłówka w gminie Żelechów przyjęty uchwałą Nr XXVIII/186/2017 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 9 lutego 2017r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Żelechów oraz części miasta Żelechów ustala tereny przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, teren zabudowy zagrodowej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usług sportu i rekreacji, teren zabudowy produkcyjno- usługowej, teren zabudowy

systemami urządzeń fotowoltaicznych, teren stacji elektroenergetycznej 110/15kV, teren rolny, teren zabudowy specjalistycznej produkcji zwierzęcej, teren lasów, teren zalesień, teren zieleni nieurządzonej oraz teren drogi publicznej klasy: głównej, zbiorczej i lokalnej oraz teren drogi wewnętrznej i teren ciągu pieszo-jezdnego.

Niniejsze uzasadnienie zawiera następującą ocenę przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2- 4

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 2 pkt. 1 ww. ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W projekcie planu, w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenów, ustalono przeznaczenia terenów wymienione powyżej. Sporządzony projekt planu miejscowego nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrony walorów krajobrazowych i architektonicznych, a także wymagania przepisów odrębnych poprzez ustalenie dla każdego z wyżej wymienionych terenów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Ustala również parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. minimalną i maksymalną wysokość zabudowy). Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania, uwzględniono wymagania wynikające m.in. z ochrony pożarowej zabudowy realizowanej w sąsiedztwie terenów leśnych, zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

Jednocześnie w projekcie planu uwzględniono wymogi dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej. W planie zawarto także przepisy dotyczące emisji substancji energii, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych i hałasu. Ponadto, poprzez odpowiednie ograniczenia, zakazy i nakazy zapewniono właściwą ochronę powietrza, powierzchni ziemi oraz wód. Zakazano również lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych.

W obszarze objętym planem występują użytki rolne klas I- III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017r. poz. 1161) oraz tereny leśne. Ze względu na planowane przeznaczenie, niezbędne było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Dnia 17 stycznia 2020r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w odpowiedzi na wniosek Burmistrza Żelechowa, wystosował pismo, w którym poinformował, iż wyraża zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 2,4996 ha, położonych na terenie gminy Żelechów w obrębach: Huta Żelechowska, Kalinów, Nowy Goniwilk, Piastów, Stary Goniwilk, Stefanów, Wola Żelechowska i Władysławów. Z objętych wnioskiem o zmianę przeznaczenia użytków rolnych o łącznej powierzchni 23,0130 ha zgody nie uzyskały grunty rolne klas III o łącznej powierzchni 20,5134 ha. Decyzję swą Minister tłumaczył naruszeniem zwartości terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zakłóceniem ładu przestrzennego na tym terenie oraz naruszeniem zapisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych odnośnie ich ochrony zarówno jakościowej, jak i ilościowej. Z kolei zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskano decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego na wszystkie objęte stosownym wnioskiem grunty leśne o łącznej powierzchni 1,6234 ha.

W porównaniu do powierzchni objętej projektem planu (tj. ok. 90ha), grunty orne III klasy bonitacyjnej zajmują ok. 25,89 ha- tj. ok. 29% powierzchni projektu planu, łąki III klasy bonitacyjnej zajmują ok. 0,79 ha- tj. ok. 1% powierzchni projektu planu, pastwiska III klasy bonitacyjnej zajmują ok. 0,29 ha- tj. ok. 0,3% powierzchni projektu planu, zaś lasy zajmują ok. 2,88 ha- tj. ok. 3% powierzchni projektu planu. Łącznie, ww. grunty chronione, wnioskowane o zmianę przeznaczenia zajmują niemal 30ha, tj. ok. 33% powierzchni objętej projektem planu.

Z uwagi na fakt, iż na obszarze objętym projektem planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej objęte ochroną na podstawie ustawy z

dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), nie zostały określone wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgody na zabudowę terenów. Stopień realizacji potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów zabudowy usługowej, realizowanych na podstawie przepisów projektu planu. Ponadto, w projekcie określono liczbę miejsc parkingowych dostosowanych do niepełnosprawnych poruszających się pojazdami.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące na danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia projektu planu, o których mowa poniżej. Przedmiotowy projekt uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności właścicieli poprzez utrzymanie i kontynuację istniejących oraz planowanych funkcji, zgodnie ze złożonymi wnioskami właścicieli i predyspozycjami danych obszarów.

Potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych oraz bezpieczeństwa państwa (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Nadwiślański Oddział Straży Granicznej).

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interesy prywatne i prawo własności. Przedmiot wprowadzonych ustaleń nie wpływa na naruszenie interesu prawnego właścicieli nieruchomości i jest zgodny z deklarowanym przez właścicieli dalszym kierunkiem rozwoju obszarów objętych przedmiotowym planem.

W projekcie planu miejscowego określono również zasady w ramach realizowania potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Projekt wprowadza zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych według wyznaczonych wskaźników, a także zachowanie istniejących dróg wewnętrznych i dojazdów niewyznaczonych na rysunku projektu planu liniami rozgraniczającymi oraz ich remonty i przebudowy. Projekt planu uwzględnia niezbędne poszerzenia terenu dróg klasy głównej, zbiorczej i lokalnej w ramach zapewnienia normatywnych szerokości ww. dróg w liniach rozgraniczających, odpowiednio do poszczególnych klas dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W kwestii zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, projekt planu nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości

wody do celów zaopatrzenia ludności. Na terenach objętych projektem planu, gdzie docelowo przewiduje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, stosowanie indywidualnych ujęć wody i zbiorników na nieczystości ciekłe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe- do czasu realizacji ww. sieci.

W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, procedurę przeprowadza się zgodnie z wymaganą procedurą formalno- prawną na podstawie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwość wglądu w dokumentację planistyczną istnieje na każdym etapie sporządzania planu.

Podczas prac nad projektem planu zapewnia się udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Żelechowa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żelechowie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do 18.08.2017r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 8 pisemnych wniosków od osób prywatnych. Ogłoszenie, obwieszczenie podano na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (*strona biuletynu informacji publicznej miasta i gminy Żelechów*, 26.07.2017r.), a także w prasie lokalnej (*Tygodnik Siedlecki Nr 30 z dnia 26.07.2017r.*).

2) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Żelechów.

Ustalenia przedmiotowego planu nie są sprzeczne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. z *Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Żelechów wraz z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, przyjętą uchwałą XX/132/2016 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 16 czerwca 2016r.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta i gminy, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Żelechów i części miasta Żelechów szczegółowo określi Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia projektu planu w sposób pośredni czy bezpośredni przekładają się na dochody gminy (np. z tytułu renty planistycznej), ale mogą stać się również źródłem istotnych dla budżetu wydatków związanych z koniecznością zaspokojenia roszczeń właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem (roszczenia odszkodowawcze, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt. 1 i art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czy roszczenie o wykup, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy).

Przeznaczenie określone w projekcie planu nie generuje kosztów związanych z odszkodowaniami. Wyznaczono również wartość stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości. Ponadto, obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy

Żelechów, z którym projekt miejscowego planu pozostaje w zgodności, ocenia możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej. Gmina sprawnie pozyskuje dotacje z funduszy unijnych, prowadzi zbilansowaną i dostosowaną do realnych możliwości politykę finansową. W Wieloletniej Prognozie Finansowej zawarte są zadania własne gminy, które przewidują przedsięwzięcia z zakresu rozszerzania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, związane również z realizowaniem zapisów przedmiotowego projektu planu.