

**UCHWAŁA NR XXXIV/237/2021  
RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE**

z dnia 7 października 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIII/165/2020 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 1 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, **Rada Miejska w Żelechowie** stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów i uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów, przyjętego uchwałą Nr VII/43/2019 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 21 marca 2019 r., zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu polega na wprowadzeniu zmian w tekście planu w zakresie określonym w §2 niniejszej uchwały, a także zmian na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 24 do uchwały, o której mowa w ust. 1, w skali 1 : 2000 w zakresie określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

4. Granice obszaru objętego zmianą planu określone zostały w uchwale Nr XXIII/165/2020 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 1 października 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów i obejmują obszar nr 36 wskazany na załączniku nr 24 do uchwały Nr VII/43/2019 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów.

**§ 2.** W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miasta Żelechów, przyjętym uchwałą Nr VII/43/2019 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 21 marca 2019 r., wprowadza się następujące zmiany:

1) w **§4 ust. 1 po pkt 9 dodaje się pkt 9a w brzmieniu:**

„9a) granica strefy obserwacji archeologicznej OW stanowiska archeologicznego AZP 66-75/2F/1F;”;

2) w **§9 pkt 10 otrzymuje brzmienie:**

„10) w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 9, oraz w obrębie strefy obserwacji archeologicznej OW, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu od stanowiska AZP 66-75/2F/1F, wszelkie prace ziemne mogące mieć wpływ na stan ich zachowania mogą być prowadzone wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.”;

3) w **§14 pkt 1 lit. kk otrzymuje brzmienie:**

„kk) dla obszaru nr 36 poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej (36.KDD), drogę publiczną przylegającą do obszaru objętego planem od strony północnej (ul. Długa) oraz drogę publiczną przylegającą do obszaru objętego planem od strony południowo-zachodniej (ul. Aleja Wojska Polskiego);”;

4) w **§32 ust. 1 skreśla się wyrazy: „36.KDG,”;**

5) w **§32 ust. 1 skreśla się pkt 5;**

6) w §35 ust. 1 wyrazy: „3.KDD, 4.KDD1, 4.KDD2, 8.KDD1, 8.KDD2, 11.KDD1, 11.KDD2, 12A.KDD1, 12A.KDD2, 12A.KDD3, 23.KDD, 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD, 34.KDD, 37.KDD” zastępuje się wyrazami: „3.KDD, 4.KDD1, 4.KDD2, 8.KDD1, 8.KDD2, 11.KDD1, 11.KDD2, 12A.KDD1, 12A.KDD2, 12A.KDD3, 23.KDD, 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD, 34.KDD, 36.KDD, 37.KDD”;

7) w §35 ust. 1 po pkt 16 dodaje się pkt 17 w brzmieniu:

„17) dla terenu 36.KDD: 5 m”.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Żelechowa.

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

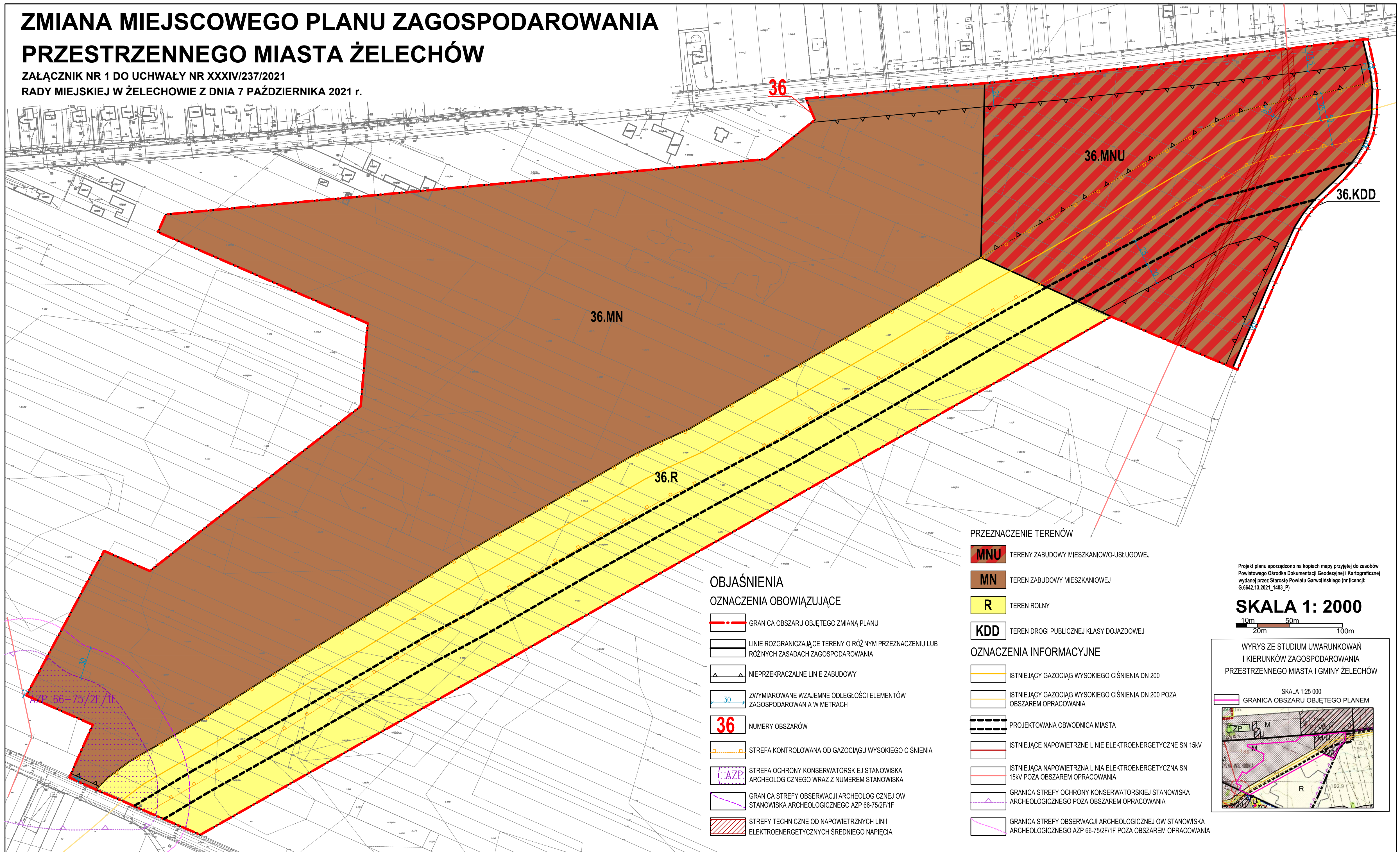
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żelechowie

**Daniel Kocielnik**



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻELECHÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIV/237/2021  
RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE Z DNIA 7 PAŹDZIERNIKA 2021 r.



## OBJAŚNIENIA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 30 ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- 36 NUMERY OBSZARÓW
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WRAZ Z NUMEREM STANOWISKA
- GRANICA STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ OW STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 66-75/2F/1F
- STREFY TECHNICZNE OD NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

## PRZEZNACZENIE TERENÓW

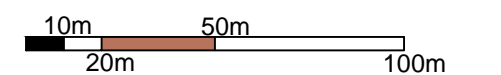
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- R TEREN ROLNY
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

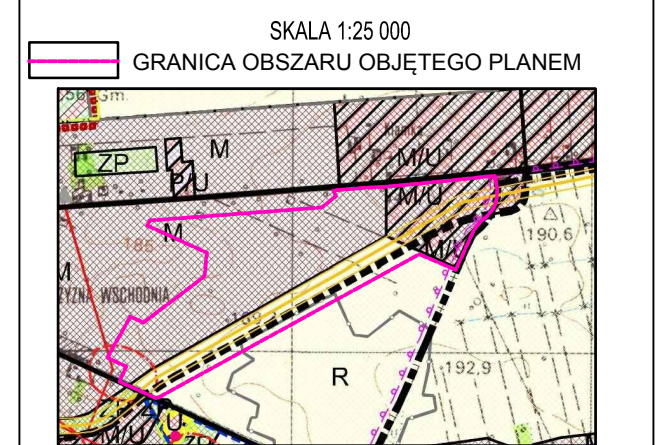
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 200
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 200 POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANA OBWODNICA MIASTA
- ISTNIEJĄCE NAWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15KV
- ISTNIEJĄCA NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15KV POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- GRANICA STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ OW STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 66-75/2F/1F POZA OBSZAREM OPRACOWANIA

Projekt planu sporządzono na kopiach mapy przyjętej do zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej wydanej przez Starostę Powiatu Garwolińskiego (nr licencji: G.6642.13.2021\_1403\_P)

**SKALA 1: 2000**



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





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/237/2021

Rady Miejskiej w Żelechowie

z dnia 7 października 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żelechowie  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Żelechów**

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów nie zostały zgłoszone żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żelechowie

**Daniel Kocielnik**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żelechowie  
o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących  
do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
- 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu miasta i gminy Żelechów, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żelechowie

**Daniel Kocielnik**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/237/2021  
Rady Miejskiej w Żelechowie  
z dnia 7 października 2021 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/165/2020 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 1 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), stworzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Miejskiej w Żelechowie do uchwalenia.

Projekt zmiany planu dotyczy korekty przebiegu sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN200 a tym samym korekty przebiegu strefy kontrolowanej powyższego gazociągu. Ponadto zlikwidowano poszerzenie istniejącej drogi wojewódzkiej nr 807 oraz wyznaczono drogę gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 36.KDD. Nieznaczącej korekcie, na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uległ również zasięg stanowiska archeologicznego.

### **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 – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

b. walory architektoniczne i krajobrazowe – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zmiana planu nie pełni uwzględnia przedmiotowe wymagania, m.in. poprzez wyznaczenie wskazanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego a także strefy obserwacji archeologicznej OW tego stanowiska;

e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

f. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu, bowiem uwolni tereny, na których wcześniej obowiązywała w planie strefa kontrolowana, podczas gdy tak naprawdę znajdowały się one w bezpiecznej odległości od gazociągu;

g. prawo własności – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

i. potrzeby interesu publicznego – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

j. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

k. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, 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 – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań.

#### **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.*

**uwzględniono w następujący sposób:**

Projekt zmiany miejscowego planu 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.

### **3. Wymogi art. 1 ust. 4**

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład 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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), 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.*

**uwzględniono w następujący sposób:**

W zmianie planu miejscowego nie wyznacza się nowych terenów pod zabudowę.

**B. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. 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. Niemniej jednak niniejsza zmiana planu dotyczy wyłącznie korekty przebiegu gazociągu i jego strefy kontrolowanej oraz dotyczy planu, sporządzonego później niż powyższa analiza w związku z czym nie ma możliwości oceny jego zgodności z powyższą analizą.

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

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu miejscowego, jego realizacja wpłynie w sposób korzystny na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości, bowiem dzięki zmianie przebiegu gazociągu, a co za tym idzie jego strefy kontrolowanej, projektowanej obwodnicy miasta, a także nieprzekraczalnej linii zabudowy, zwiększy się obszar na którym



możliwa będzie lokalizacja budynków w południowej części terenu MNU. Niemniej będzie również skutkować kosztami dla gminy, wynikającymi z realizacji drogi 36.KDD.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żelechowie

**Daniel Kocielnik**