

UCHWAŁA Nr XXVIII/138/05

RADY GMINY W WILDZE

z dnia 30 sierpnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar na terenie wsi Celejów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Wildze uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Po dokonaniu analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stwierdzeniu zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilga" uchwalonego uchwałą nr VIII/59/99 Rady Gminy w Wildze z dnia 6 lipca 1999r., zgodnie z uchwałą nr XXI/96/2004 Rady Gminy w Wildze z dnia 15 listopada 2004r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr: 698/4, 698/5, 704, 705/2, 713/4, 713/5, 719/1, 719/6, 719/7, 725/1, 725/4, 731/5, 737/1, 737/6, 737/7 położonych we wsi Celejów.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) część graficzna będąca rysunkiem planu wykonana na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi.

2. Stosuje się następujące symbole literowe, o których mowa w ust. 1 pkt 4 określające podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) 1 RM/MN - tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 2 P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

- 3) 3 KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 4) 4 ZL - teren lasu;
- 5) 5 R - teren rolniczy.

§ 3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w § 2 mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Wildze;
- 2) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar na terenie wsi Celejów;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 2;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 6) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar w granicach planu przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 8) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi zajmując min. 60% powierzchni przeznaczonej pod zabudowę;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, dopuszczalne na powierzchni nie większej niż 40% powierzchni przeznaczonej pod zabudowę,
- 10) nieprzekraczalna linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania budynków względem krawędzi jezdni;
- 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach oraz urządzenia przeznaczone do działalności w zakresie obsługi ludności, nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie ma wymogu opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko według przepisów odrębnych;
- 12) produkcji - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia służące działalności produkcyjnej lub usługowej, w tym mogące znacząco oddziaływać na środowisko według przepisów odrębnych;
- 13) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć powierzchnię zieleni zagospodarowaną przez drzewa, krzewy, trawniki, klomby kwiatowe i oczka wodne tworzące uporządkowaną całość i zharmonizowane z zabudową.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- § 5. Ustala się przeznaczenie terenów w obszarze planu jako kontynuację funkcji istniejącej wzdłuż dróg publicznych.
- § 6. Dla istniejących budynków ustala się możliwość nadbudowy, rozbudowy, odbudowy.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu

- § 7. Rozwiązania techniczne stosowane w produkcji muszą minimalizować negatywny wpływ na środowisko, a uciążliwość nie może przekraczać granic własności terenu.
- § 8. Zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22.
- § 9. Zachować istniejący drzewostan cenny przyrodniczo niekolidujący z lokalizacją nowych obiektów budowlanych.
- § 10. Nie wprowadzać dominant o agresywnej kolorystyce innych niż określone w rozdziale 7.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące podziału nieruchomości

- § 11.
1. Dopuszcza się podziały wtórne istniejących działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej.
 2. Ustala się następujące zasady wydzielenia działki:
 - 1) kształt działki pozwalający na zagospodarowanie jej zgodnie z przeznaczeniem i lokalizację budynków z zachowaniem odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dostęp do drogi publicznej z możliwością wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 4m;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki - 20m;
 - 4) minimalna powierzchnia działki - 1200m².

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie komunikacji

- § 12. Powiązanie komunikacyjne terenów:
- 1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 P poprzez projektowane zjazdy na projektowaną drogę wewnętrzną i zjazdami, zlokalizowanymi poza obszarem objętym planem, na drogę wojewódzką;
 - 2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 RM/MN poprzez istniejące lub

projektowane zjazdy na drogę powiatową.

§ 13. W terenach wymienionych w § 13 należy zapewnić prawidłową komunikację oraz miejsca postojowe w zależności od ilości pojazdów przebywających jednocześnie z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika:

- 1) w terenach mieszkaniowych 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy,
- 2) w terenach przemysłowych 1 miejsce postojowe dla samochodu o ładowności do 8 ton na 1600m² powierzchni użytkowej zakładu.

§ 14. Wyznacza się drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3 KDW.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 15. Ustala się wyposażenie wszystkich terenów wyznaczonych planem poprzez przyłączenia do istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej.

§ 16.

1. Ustala się wyposażenie wszystkich terenów wyznaczonych planem w sieć kanalizacji sanitarnej zgodnie z Programem Gospodarki Ściekowej Gminy Wilga - etap I realizowany do 2006.
2. Ścieki technologiczne z zakładów lokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 P będą podczyszczane na terenie zakładu przed odprowadzeniem do kanalizacji.

§ 17. Ustala się selektywną zbiórkę odpadów i zorganizowany system wywozu do obiektu utylizacji.

§ 18.

1. Ustala się indywidualny sposób ogrzewania budynków.
2. Do ogrzewania budynków zakładów produkcyjnych nakłada się obowiązek stosowania paliw o zmniejszonej uciążliwości.

§ 19. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów objętych planem poprzez istniejące linie elektroenergetyczne, ich rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych w/w warunków Zakładu Energetycznego w Garwolinie.

§ 20. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy techniczno - przemysłowej do gruntu po uprzednim uzdatnieniu poprzez separator ścieków do wartości określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 7

Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 21.

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1 RM/MN.
2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych - 15m od zewnętrznej krawędzi drogi powiatowej;
 - 4) budynki mieszkalne i usługowe dwukondygnacyjne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze;
 - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 9m;
 - 6) dachy wielospadowe lub dwuspadowe z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki;
 - 7) kolorystyka zharmonizowana z otoczeniem;
 - 8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.

§ 22.

1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem 2 P.
2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków - 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych - 15m;
 - 5) architektura i kolorystyka budynków i urządzeń koniecznych w zastosowanych technologiach w nawiązaniu do kompleksu przemysłowego graniczącego z terenem od południa.

§ 23. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej - drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających 4m i szerokości jezdni 4m.

§ 24. Pozostawia się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem 4 ZL w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 25. Pozostawia się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem 5 R w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział 8

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 26. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) tereny, których przeznaczenie jest zmienione przez ustalenia planu, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na własnych działkach i ich okresowy wywóz do oczyszczalni ścieków.

§ 27. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, pobieranej od właściciela w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan zacznie obowiązywać:

- 1) dla terenu o symbolu 1 RM/MN - 5%;
- 2) dla terenu o symbolu 2 P - 10%;
- 3) dla terenu o symbolu 3 KDW - 0%.

§ 28. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie mniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilga.

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

