PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU ZMIAN USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILGA - TEREN BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO „GÓRNE POLA" – WIEŚ WILGA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Autorzy:
mgr Jolanta Branowska
upr. urb. 1446/94
mgr Katarzyna Żurkowska

SIEDLCE, sierpień 1998

ZARZĄD GMINY W I L G A

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W I L G A

TEREN BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO "GÓRNE POLA" wieś WILGA

Biuro Usługowe "ANIHAL" Sp. z o.o.
08-110 Siedlce ul. Kilińskiego 24

Zespół autorski

mgr inż. arch. Andrzej Bakiera	- główny projektant upr. urb. nr 1060/90
mgr Maria Elżbieta Wróbel	- projektant , upr. urb. nr 395/88
mgr inż. Urszula Gadomska	- infrastruktura sanitarna
mgr inż. Zbigniew Cieszkowski	- elektroenergetyka i telekomunikacja
inż. Pelagia Pawlik	- komunikacja
tech.bud. Dariusz Oleszczuk	- opracowanie graficzne

RADA GMINY
w WILDZE

UCHWAŁA NR X/68/99

RADY GMINY W I L G A

z dnia 15 września 1999 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy WILGA - teren budownictwa jednorodzinnego "GÓRNE POLA"

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 1996r.: nr 13, poz. 74 z późn. zmian.)art. art. 26 i 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. nr 15, poz. 139 z późn. zmian.) - Rada Gminy w Wildze postanawia:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilga uchwalonego uchwałą nr XXIV/97/92 Rady Gminy w Wildze z dnia 10 czerwca 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego z 1992r. Nr 4, poz. 84) - zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje obszar, granice opracowania, przedmiot i zakres ustaleń, które zostały określone w Uchwale nr XXVIII/185/97 Rady Gminy Wilga z dnia 5 lipca 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wilga
3. Zmiana planu uwzględnia postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzenengo gminy Wilga, którego tekst i rysunki stanowią załączniki do uchwały Nr VIII/59/99 z dnia 6 lipca 1999r. , a w szczególności postanowienia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
4. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000 pt. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzenengo gminy

Wilga teren budownictwa jednorodzinnego "Górne Pola", obejmujący obszar określony w Uchwale, o której mowa w ust. 2.

5. Obszar zmiany planu może być objęty scaleniem i podziałami nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wilga, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zmian.).
3) planie ogólnym - należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Wilga zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy nr XXIV/97/92 z dnia 10 czerwca 1992r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego Nr 4 , poz. 84 z 1992r ,
4) rozporządzeniu w sprawie obszaru chronionego krajobrazu - należy przez to rozumieć Rozporządzenie Nr 31/98 Wojewody Siedleckiego z dnia 10 czerwca 1998r. (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 17, poz. 101)
5) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6) rysunku - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały,
7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar zawarty pomiędzy granicami zmiany planu,
8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do szczególnie szkodliwych dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, nie zaliczone do mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi, nie powodujące zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby oraz przekroczeń norm spowodowanych przez hałas, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3

1. Symbole i oznaczenia graficzne umieszczone w legendzie (pod nazwą oznaczenia) są obowiązujące dla ustaleń zmiany planu.

2. Oznaczenia graficzne dotyczące budynków projektowanych nie mają znaczenia bezwzględnie obowiązującego. Są zalecaną wytyczną co do sposobu i zasady kształtowania i sytuowania budynku. Obrys budynku powinien być kształtowany w zależności od potrzeb inwestora i wymagań przepisów szczególnych.
3. Ze względu na położenie całego obszaru gminy Wilga w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenach wsi Wilga objętych przedmiotową zmianą planu obowiązuje przestrzeganie zasad gospodarowania określonych w Rozporządzeniu Wojewody Siedleckiego w sprawie obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w § 2, pkt 4.
4. Oznaczenia tras infrastruktury technicznej należy traktować jako zasady ich położenia w liniach rozgraniczających ulic.
   1) dopuszczalne są korekty tras infrastruktury sanitarnej, telefonicznej i elektroenergetycznej oraz ich przebudowa i modernizacja w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z przepisami szczególnymi (dotyczy to także przyłączy).
5. Dopuszczalne jest projektowanie tras infrastruktury nie oznaczonych na rysunku zmiany planu, jeśli są one niezbędne dla właściwego użytkowania terenu i budynków oraz nie spowoduje to konieczności wywłaszczenia gruntów.
6. Obiekty budowlane istniejące i adaptowane oraz realizowane na podstawie ustaleń uchwały mogą być rozbudowywane, przebudowywane, modernizowane i remontowane przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych.

§ 4

Ustala się tereny zabudowy usługowej o symbolu U oznaczające na rysunku ich położenie symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U i 5U.

1. Podstawową funkcją dla tych terenów jest zabudowa usługowa nieuciążliwa dla otoczenia w myśl przepisów szczególnych.
   Uzupełniającymi funkcjami są:
   a) funkcja mieszkalna (w szczególności zalecana dla poddasza użytkowego),
   b) liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych zmianą planu,

c) zieleń urządzona, dekoracyjna,

d) elementy małej architektury.

2. Dla terenów zabudowy usługowej ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:
   1) architektura budynków powinna w twórczy sposób uwzględniać miejsce usytuowania budynków na działce i walory ekspozycyjne lokalizacji,
   2) wysokość nowych budynków - dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem możliwości zastosowania dodatkowo poddasza użytkowego,
   3) przynajmniej partery budynków muszą być przeznaczone pod usługi,
   4) zakazuje się stosowania dachów i stropodachów jednospadowych nad całym budynkiem,
3. W jednostce 3U dopuszcza się możliwość innego podziału, z tym że szerokość działki nie może wynosić mniej niż 6,0m , a obiekty budowlane powinny uwzględniać wymagania przepisów szczególnych.
4. Budynki należy sytuować w projektowanych liniach zabudowy.
5. Przynajmniej 10% powierzchni działki należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną.
6. Zakazuje się budowy wolno stojących budynków gospodarczych i garaży przy granicach działek sąsiednich oraz oddzielonych funkcjonalnie i kompozycyjnie od budynków usługowych.
7. Dopuszczalne jest stosowanie dominant architektonicznych i akcentów wzbogacających walory estetyczne zabudowy usługowej.

§ 5

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych o symbolu MN-U, oznaczając na rysunku ich położenie symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U.

1. Podstawową funkcją dla tych terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Uzupełniającymi funkcjami są:
   a) usługi nieuciążliwe,
   b) liniowe terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania obiektów urządzonych przewidzianych zmianą planu,

c) zieleń urządzona i dekoracyjna,

d) elementy małej architektury.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego.

   1) architektura budynków powinna w twórczy sposób uwzględniać miejsce usytuowania budynków na działce i walory ekspozycyjne lokalizacji,

   2) wysokość nowych budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje z poddaszem nieużytkowym lub dwie kondygnacje nadziemne z tym, że druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

   3) dopuszcza się w projektowanych budynkach podpiwniczenie w zależności od warunków geofizycznych (w tym badań gruntowych) i potrzeb inwestora,

   4) zakazuje się stosowania dachów i stropodachów jednospadowych nad całym budynkiem,

3. Działki na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych przeznaczone są pod budowę obiektów wolnostojących. Granice działek oznaczone linią przerywaną mają znaczenie orientacyjne.

   1) dopuszczalne jest wprowadzenie wtórnych podziałów w jednostce 2MN-U wzdłuż ulic o symbolach 3KUL i 4KUL pod nastepującymi warunkami:

      a) nowotworzone działki muszą mieć bezpośredni dojazd z ulic 3KUL i 4KUL

      b) kształtowanie pierzei ulicy w formie ciągłej zabudowy (np. przy zastosowaniu zabudowy szeregowej)

      c) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicach działek przy uwzględnieniu przepisów szczególnych oraz ustaleń niniejszej zmiany planu

4. Budynki należy sytuować przy projektowanych liniach zabudowy określone na rysunku zmiany planu.

5. Ogrodzenia od strony ulic powinny być dostosowane do architektury budynków mieszkalnych. Maksymalna wysokość do 1,60 m powyżej poziomu chodnika.

6. Zakazuje się budowy wolno stojących budynków gospodarczych i garaży przy granicach działek sąsiednich oraz oddzielonych funkcjonalnie i kompozycyjnie od budynków mieszkaniowo-usługowych.

7. Przynajmniej 40% powierzchni działki należy przeznaczyć na urządzenie zieleni (w tym oczka wodne i baseny kąpielowe przydomowe).

8. Dopuszczalne jest łączenie działek celem realizacji intensywniejszej zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu przepisów Uchwały i przepisów szczególnych.
9. W jednostce 5MN-U działki oznaczone symbolami A i B wraz z dojazdem do działki A mogą być inaczej podzielone za zgodą ich właścicieli, tj. w sposób zapweniający bezpośredni dostęp do ulicy 2KUD dla obydwu działek
10. Dopuszczalne jest dokonanie innego podziału trzech działek w jednostce 4MN-U przyległych krótszym bokiem do ulicy 3KUL zgodnie z przepisami szczególnymi.
11. W jednostce 6MN-U na działce o numerze geodezyjnym 422 dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami szczególnymi

§ 6

Ustala się tereny boiska szkolnego oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem US.

1. Od strony terenów usługowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 4U i 5U wzdłuż granicy terenów sportowych należy urządzić pas zieleni wysokiej i niskiej o szerokości od 3,0 m do 5,0 m, spełniającej funkcje dźwiękochłonne.
2. Powierzchnia terenów sportowych - trawiasta z dopuszczeniem możliwości zastosowania na bieżni innej nawierzchni zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 7

Na części terenów ograniczonego użytkowania w odległości 50 m od granic istniejącego cmentarza Zc ustala się tereny zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem usług, parkingu i komunikacji wewnętrznej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem Z/U/K.

1. Na terenie Z/U/K wyklucza się możliwość sytuowania budynków z funkcją mieszkaniową oraz z innymi funkcjami określonymi w przepisach szczególnych (np. zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe)
2. Dopuszczalne jest sytuowanie usług i wydzielenie w tym celu działek pod warunkiem pozytywnego uzgodnienia przez uprawnione organy inspekcji sanitarnej oraz ochrony środowiska.
3. Na terenie Z/U/K ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuz terenów mieszkaniowo-usługowych oznaczonych symbolem 1MN-U.
4. Maksymalnie 20% powierzchni działki, na której dopuszczono usytuowanie funkcji usług - może być zabudowana i utwardzona.

§ 8

1. Ustala się teren o symoblu NO przeznaczony do zlokalizowania wiejskiej oczyszczalni ścieków sanitarnych z punktem zlewnym dla ścieków dowożonych z terenu gminy.
   1) technologia oczyszczalni nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza granicami wyznaczonego terenu NO.
   2) minimum 10% terenu należy zagospodarować zielenią izolującą obiekt od otoczenia.
   3) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej przy odcinku ulicy oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 2KUL oraz przy linii rozgraniczającej tereny oczyszczalni NO i tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1MN-U
   4) odprowadzanie oczyszczonych ścieków do rzeki Stara Wilga.

§ 9

1. Ustala się tereny układu komunikacyjnego i teren parkingu w obszarze zmiany planu przeznaczone do obsługi zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone symbolami: KUL, KUD, KX, KD i KP.
2. Ustala się następujące klasy i parametry ulic lokalnych KUL:

1) 1KUL - poszerzenie i modernizacja ulicy do następujących parametrów:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m,
   b) szerokość jezdni 6,0 m,
   c) szerokosc chodników 3,0 m,
2) 2KUL - projektowana ulica lokalna o nastepujących parametrach:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
   b) szerokość jezdni 6,0 m,
   c) szerokosc chodników 3,0 m,
3) 3KUL i 4 KUL - projektowane ulice lokalne o nastepujących parametrach:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
   b) szerokość jezdni 6,0 m,
   c) szerokosc chodników od 1,5 m do 2,5 m,
4) 5KUL - projektowana ulica lokalna, główny wjazd do osiedla, o nastepujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,

b) szerokość jezdni 6,0 m,

c) szerokosc chodników 3,0 m,

3. Ustala się następujące klasy i parametry ulic dojazdowych KUD.

1) 1KUD - ulica dojazdowa o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,

b) szerokość jezdni 5,0 m,

c) szerokość chodników min. 1,5 m

2) 2KUD - ulica dojazdowa o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 8,0 m,

b) szerokość jezdni 5,0 m,

c) szerokość chodników 1,5 m

3) 3KUD - ulica dojazdowa o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,

b) szerokość jezdni 5,0 m,

c) szerokość chodników 1,5 m

4. Ustala się następujące parametry przejść pieszo-jezdnych KX:

1) 1 KX i 2KX - projektowane przejścia pieszo-jezdnie

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m

2) 3KX i 4 KX - przejścia pieszo-jezdne

a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m

5. Ustala się dojazdy do działek oznaczone symbolem KD o szerokości w liniach rozgraniczających 4,0 m,

6. Na terenach KUL, KUD, KX i KD w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu.

7. Dla części terenu ograniczonego użytkowania, obowiązującą dla cmentarza Zc ustala się teren parkingu KP dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) wjazd z drogi powiatowej KDP znajdującej się poza granicami opracowania lub z projektowanych dróg lokalnych

2) min. 10 % powierzchni parkingu KP powinna być przeznaczona pod zieleń urządzoną

§ 10

1. W celu właściwego użytkowania terenu i budynków ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu wiejskiego,

2) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych siecią kanalizacji sanitarnej do projektowanej oczyszczalni wiejskiej (teren NO niniejszego opracowania),
3) odprowadzanie wód opadowych - powierzchniowo do gruntu,
4) ogrzewanie budynków - indywidualne z własnych kotłowni,
5) usuwanie odpadów stałych - do kontenerów i pojemników przydomowych a nastepnie wywóz na wysypisko zorganizowany przez gminę,
6) sytuowanie uzbrojenia inżynieryjnego w liniach rozgraniczających ulic.

2. Dopuszcza się:
1) sytuowanie w pasach drogowych sieci gazowej średniego ciśnienia - w razie możliwości technicznych gazyfikacji wsi Wilga,
3) korekty przebiegu projektowanych przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych, pokazanych na rysunku zmiany planu, jeśli będą wymagać tego względy techniczne lub ekonomiczne zgodnie z § 3 ust. 3, 4 i 5 i jeżeli nie spowoduje to wywłaszczenia gruntów.

§ 11

1. Dla terenów objętych niniejszym planem miejscowym ustala się zasięg pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną o dobrych parametrach technicznych, realizowaną poprzez przebudowę, techniczną adaptację oraz rozbudowę istniejącego w granicach opracowania oraz w bezpośrednim sąsiedztwie systemu urządzeń elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV.
1) Przebudowa z częściową zmianą trasy obejmie dwa odcinki napowietrznych linii SN 15kV zasilających dwie słupowe stacje trafo 15/0,4kV "Wilga Szkoła" i "Wilga Tartak", gdyż linie te kolidują z planowaną zabudową.
2) Techniczna adaptacja z przystosowaniem do zwiększonego poboru mocy obejmie istniejącą w granicach opracowania słupową stację STSa 20/250, z której wyprowadzony zostanie dodatkowy obwód linii niskiego napięcia zasilającej część budynków planowanego osiedla.
3) Rozbudowa istniejącego systemu urządzeń obejmie:
a) budowę słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV wraz z odcinkiem zasilającej ją napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV,

b) budowę napowietrznych linii niskiego napięcia zasilających z w/w stacji oraz powiązanie ich z liniami istniejącymi.

2. Ustala się następujące zasady budowy i przebudowy urządzeń elektroenergetycznych:
   1) stacja trafo 15/0,4 kV oraz linie SN 15kV budowane będą jako urządzenia napowietrzne z wykorzystaniem słupów wirowanych,
   2) linie n.n. 0,4 kV budowane będą jako napowietrzne z wykorzystaniem przewodów izolowanych i montażem oświetlenia ulicznego, jednak w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę odcinków linii kablowych,
   3) słupy linii SN, n.n., stacji trafo, lokalizowane będą w pasach drogowych,
   4) dopuszcza się stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych polegających na prowadzeniu linii SN i n.n. na wspólnych słupach,
   5) dopuszcza się korekty pokazanych na rysunku planu lokalizacji stacji trafo 15/0,4 kV oraz tras linii napowietrznych, a także budowę urządzeń nie pokazanych graficznie, jeśli uzasadnione będzie to konkretnymi warunkami techniczno-ekonomicznymi i odbędzie się zgodnie z podanymi w niniejszym punkcie zasadami z uwzględnieniem § 3 ust. 3, 4 i 5.

§ 12

1. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych - średniowiecznej i nowożytnej osady kultury łużyckiej - oznaczoną granicą orientacyjną na rysunku zmiany planu.
2. Dla strefy ochrony zabytków archeologicznych obowiązują następujące ustalenia:
   1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji kubaturowych, liniowych, drogowych oraz zmian w użytkowaniu gruntów,
   2) dopuszczenie (w uzasadnionych przypadkach) nakazania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyprzedzających badań wykopaliskowych lub nadzoru archeologicznego podczas wykonywania robót ziemnych.

§ 13

Uchyla się w granicach zmiany planu ustalenia zawarte w tekście i na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilga uchwalonego uchwałą nr XXIV/97/92 z dnia 10 czerwca 1992r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Siedleckiego Nr 4, poz. 84 z 1992r.

§ 14

Ustala się jednorazową opłatę w wysokości 0 % wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 10, ust. 3 i art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wilga.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Czesław Gozdalik