UCHWAŁA NR XXII/116/20
RADY GMINY WILGA

z dnia 2 marca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293.), w związku z uchwałą Nr XXXV/180/2017 Rady Gminy Wilga z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilga przyjętego uchwałą Nr XV/74/19 Rady Gminy Wilga z dnia 26 sierpnia 2019 r., Rada Gminy Wilga uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. W planie 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 kulturowego;

4) 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 kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;

10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości;

11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania przestrzennego, urządzenia i użytkowania terenów;

13) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie ustala się pozostałych zagadnień wymienionych a art. 15 ust. 2 i ust. 3 w/w ustawy, ze względu na brak ich występowania w obszarze objętym planem.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,

2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie,

3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie,

4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12^{o},

5) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12^{o},

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany nowo wznoszonego budynku; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

   a) wykraczających na odległość do 1,5m takich części budynków takich jak: zadaszenia nad wejściami, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, balkony i werandy,

   b) obiektów infrastruktury technicznej,

7) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć grunty zagospodarowane przez drzewa, krzewy i trawniki tworzące uporządkowaną całość.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo – literowymi w tym:

   a) 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów związanych z przemysłem spożywczym,

   b) 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   c) 1ZU, 2ZU – tereny zieleni urządzonej,

5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) kształtowanie charakteru zabudowy w obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) utrzymanie istniejących budynków zlokalizowanych w terenach 1MN i 1P – 6P z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu zgodności z ustaleniami uchwały;

3) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na terenie 1MN i 1P - 6P wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami uchwały dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone,

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne;

5) na terenach funkcjonalnych dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się:

a) drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki dla pojazdów ratowniczo – gaśniczych określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej,

b) szerokość dróg wewnętrznych nie mniejsza niż 5,0m,

c) dopuszcza się drogi wewnętrzne bez wyodrębnienia jezdni i chodników,

d) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy,

6) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - do 20,0m.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego oraz związanych z przemysłem spożywczym;

2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

3) ograniczenie wszelkich uciążliwości wytwarzanych przez inwestorów do granic własnego terenu (własnej działki),

4) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji;

a) liczba miejsc do parkowania samochodów:

- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 4 miejsca na 10 zatrudnionych,

- dla zabudowy mieszkaniowej – min. 2 miejsca na jedno mieszkanie,

b) miejsca do parkowania muszą być realizowane na terenie, na którym jest realizowana inwestycja.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, 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 ustala się:

1) obszar objęty planem jest położny w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;

2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50^{o} do 130^{o},

4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) zakaz lokalizacji nowych budynków w terenie 2ZU, ze względu na zachowanie odległości 100m od linii brzegu rzeki „Stara Wilga”.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi: wojewódzką - KDGP, powiatową KDZ i wewnętrzną KDW, które przylegają do obszaru objętego planem;

2) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z projektowanych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu z zastosowaniem ustaleń określonych w §6 pkt 5.

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez zjazdy z drogi wojewódzkiej KDGP i z drogi powiatowej KDZ z zachowaniem zgodności z przepisami ustawy o drogach publicznych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów infrastruktury technicznej,

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

   a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

   b) do czasu podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację indywidualnego ujęcia wody;

   c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80mm;

   d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

3) w zakresie odprowadzania ścieków :

   a) odprowadzanie ścieków socjalnych – do sieci kanalizacji gminnej,

   b) odprowadzanie ścieków technologicznych z terenów 1P, 2P, 3P, 4P, 5P i 6P systemem zakładowej kanalizacji technologicznej do bezodpływowego zbiornika i ich wywóz do stacji zlewnej, komunalnej oczyszczalni ścieków;

   c) dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej gminnej po ich podczyszczeniu w przyzakładowej oczyszczalni, do stopnia określonego w przepisach odrębnych;

   d) ustala się budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90mm;

   e) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji gminnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

   a) ustala się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

   b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na działce budowlanej,

   c) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z dopuszczeniem gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych,

   d) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250,0mm.

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

b) ustala się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oznaczonej na rysunku planu symbolami SN i NN, z linii napowietrznych na kablowe,

c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne oraz kogenerację gazową o mocy nie przekraczającej 1 MW, z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

e) dopuszcza się lokalizację agregatów prądotwórczych w celu awaryjnego zasilania w energię;

f) ustala się możliwość oświetlenia terenów poprzez budowę słupów i lamp oświetleniowych,

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, ciepło na cele technologiczne oraz do ogrzewania pomieszczeń i przygotowania ciepłej wody – z zakładowej kotłowni parowej ogrzewanej gazem lub olejem napędowym z dopuszczeniem zasilania gazem ze zbiorników gazowych,

b) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;

7) w zakresie telekomunikacji:

a) ustala się obsługę z projektowanych obiektów telekomunikacyjnych o wysokości do 20,0 m;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z regulacją lokalną dotyczącą utrzymania czystości i porządku w gminie,

b) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

1) 0,6% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P,

2) 0,1% dla terenu 1MN,

3) 0% dla terenów 1ZU, 2ZU.

Rozdział 3.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P i 6P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy, magazyny związane z przemysłem spożywczym;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa, zabudowa administracyjno-socjalna, wiaty, parkingi, place manewrowe, drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 6,0 dla działki budowlanej;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,09 dla działki budowlanej;

e) wysokość budynków w terenach 4P, 5P , 6 P - do 15,0m;

f) wysokość magazynu w terenie 2P - do 38,0m;

g) wysokość budynków w terenach 1P, 3P – do 25,0m;

i) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie oraz dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45$^{o;}$

j) elewacja budynku magazynowego w terenie 2P – w odcieniach koloru błękitnego w układzie poziomym;

k) elewacje budynków w terenach 1P, 3P, 4P, 5P i 6P - w odcieniach koloru błękitnego oraz w kolorze białym nawiązującym do kolorystyki elewacji istniejących budynków;

m) w terenach 1P – 6P dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy;

4) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 3000 m2;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0m,

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze i garażowe;

b) drogi wewnętrzne;

c) obiekty infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych - do 11,0m ;

- dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45^o

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych : 2;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800m^2,

b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18,0m.

5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 800m^2.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne –obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej niskiego napięcia NN na linię kablową,

b) zakazuje się realizacji budynków,

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 2ZU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona,

2) ze względu na położenie terenu 2ZU w odległości 100m od granicy linii brzegowej rzeki „Stara Wilga" ustala się zakaz lokalizacji budynków;

3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

   a) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne z możliwością ich remontu i przebudowy przy zastosowaniu ustaleń uchwały,

   b) dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków mieszkalnych.,

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 20. Tracą moc następujące uchwały:

1. Uchwała Nr IV/25/98 Rady Gminy w Wildze z dnia 30 grudnia 1998 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wilga – teren zabudowy przemysłowej we wsi Celejów;

2. Uchwała Nr XXXII/231/2002 Rady Gminy w Wildze z dnia 3 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wilga;

3. Uchwała Nr XXVIII/138/05 Rady Gminy w Wildze z dnia 30 sierpnia 2005 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar na terenie wsi Celejów.

§ 21. Na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 104/2018 z dnia 27 września 2018 r. (pismo znak RW-RM-II.7151.106.2018.RŁ przeznacza się na cele nieleśne 0,4592 ha na gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa położonych w obrębie ewidencyjnym Celejów w gminie Wilga.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilga.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Agnieszka Nagadowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI CELEJÓW

SKALA 1 : 1 000

50 0 50 m

OZNACZENIA

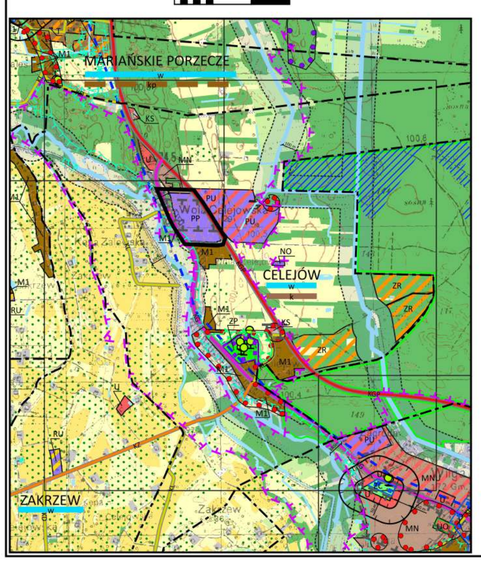
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYAMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH
- NIEPRAEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- P — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEMYSŁEM SPOŻYWCZYM
- ZU — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- SN — ISTNIEJĄCA NAPOWIETRTZNA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA DO SKABLOWANIA
- NN — ISTNIEJĄCA NAPOWIETRTZNA LINIA ENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA DO SKABLOWANIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KDGP — DROGA WOJEWÓDZKA - GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ — DROGA POWIATOWA - GŁÓWNA
- KDW — DROGA WEWNĘTRZNA
- WW — RZEKA "STARA WILGA"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILGA
UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY WILGA
Z DNIA .....

250 0 250 500 m



LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
- GRANICE WSI
- GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZY - 50 m I 150 m
- GRANICE TERENÓW POSIADAJĄCYCH OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- MN — TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- MNU — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- M1 — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ
- ZR — TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP — TERENY ZABYTKOWYCH PARKÓW
- PU — TERENY PRZEMYSŁU, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I CENTRÓW LOGISTYCZNYCH
- PP — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ ZWIĄZANEJ Z PRZEMYSŁEM SPOŻYWCZYM
- RU — TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z PRODUKCJĄ SADOWNICZĄ
- KS — TERENY USŁUG OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- NO — TERENY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- ZC — TERENY CMENTARZY
- STREFA 100 m OD LINII BRZEGÓW CIEKÓW NATURALNYCH
- POMNIKI PRZYRODY
- GRANICE KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
- GRANICE GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH
- GRANICE OBSZARÓW ZAGROŻONYCH POWODZIĄ W PRZYPADKU ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- GRANICE STREFY "A" PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- GRANICE STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- STREFY "OW" OCHRONY KONSERWTORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- RZEKI I WAŻNIEJSZE CIEKI WODNE
- TERENY WÓD
- TERENY ROZPROSZONEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- LASY I GRUNTY LEŚNE
- LASY WODOCHRONNE
- GRANICE LASÓW PAŃSTWOWYCH
- KGP — DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KG — DROGI GŁÓWNE
- KZ — DROGI ZBIORCZE
- KL — DROGI LOKALNE
- KD — DROGI DOJAZDOWE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI CELEJÓW

PROJEKT

„ANIHAL" Biuro Usługowe Sp. z o. o.
08-110 Siedlce, ul. Kilińskiego 24
Tel. 025 644-67-81, e-mail: anihal@interia.pl

MARIA WRÓBEL - główny projektant - uprawnienia urbanistyczne 395/88
KAROL ZALEWSKI - prace projektowe i graficzne

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/116/20

Rady Gminy Wilga

z dnia 2 marca 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI CELEJÓW

Lp.	Data wpłynięcia wniosku	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Wilga w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wilga w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwagi uwzgl.	Uwagi nie uwzgl.	Uwagi uwagl.	Uwagi nie uwzgl.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	2 stycznia 2019	Kancelaria Rady Prawnego Jolanta Krzywiec z substytucji radcy prawnego Elżbiety Kwiatkowskiej – Falęckiej pełnomocnikaa Pana Antoniego Wróbla, zam. Celejów 65, 08-470 Wilga	Podstawowym zadaniem własnym gminy – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994) jest zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty, przez co należy także rozumieć dbałość o ochronę terenów mieszkaniowych przed szkodliwymi czynnikami (jak wzmożony hałas czy zanieczyszczenia). Mieszkańcy Celejowa od dłuższego czasu podnoszą, że obecnie realizowana i planowana rozbudowa zakładów Bruggen Polska Sp. z o. o. powoduje dla nich uciążliwości: zwiększony ruch samochodów ciężarowych, hałas, zapylenie oraz emisję odorów. Dodatkowo wskazują, że władze gminy w pierwszej kolejności powinny zweryfikować czy firma wywiązała się z dotychczasowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze powyżej przywołane przepisy ustawy o samorządzie gminnym oraz wskazaną sytuację faktyczną nie sposób przyjąć, aby pomijanie	działki nr nr ewid: 670/2, 679/2, 685/2, 692/4, 692/7, 698/4, 698/5, 704, 705/2, 713/4, 713/8, 713/9, 719/1, 719/6, 719/7, 725/4, 725/6, 725/7, 731/4, 731/5, 737/1, 737/6, 737/7, 752/2, 778/6, 778/7, 789/4, 795/3	Jak w projekcie uchwały Rady Gminy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Celejów		Nie uwzgl.			Gmina w zakresie przeznaczenia i określenia warunków zagospodarowania terenów posiada samodzielność. Potwierdzają to przepisy art. 164 ust. 1 i ust. 3 Ko nstytucji RP oraz art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przypisując do zadań własnych gminy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w szczególności poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Planowanie przestrzenne wymaga wyważenia interesów – publicznego (w tym społeczności lokalnych) oraz indywidualnego. Przed takim problemem staje rada gminy praktycznie w każdej sprawie.

			dotychczas zgłoszonych szczegółowych uwag i zastrzeżeń mieszkańców przez władze gminy mieściło się w ramach zgodności z prawem, które to kryterium jest stosowane w ramach sprawowania nadzoru nad działalnością gminną, zgodnie z art. 85 ustawy o samorządzie gminnym. W świetle powyżej przedstawionych okoliczności, przede wszystkim należy zakwestionować zapis § 16 pkt 3 lit. f) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów, gmina Wilga zgodnie, z którym wysokość magazynu w terenie 2P może osiągnąć 38,0m. Mieszkańcy wielokrotnie podnosili, że tak wysokie obiekty nie powinny być lokowane w obszarze o zabudowie niskiej (zagrodowej). Zamiar wybudowania ok. czterdziestometrowego magazynu był już sygnalizowany przez inwestora w 2014 roku. Z tego względu można uznać, że faktycznie obecny projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów, gmina Wilga służy głównie realizacji planów inwestycyjnych Bruggen Polska Sp. z o. o. Tymczasem przedmiotowy dokument powinien godzić interesy mieszkańców Celejowa z potrzebami inwestycyjnymi Bruggen Polska Sp z o. o., albowiem zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2018r. poz. 799): „W (…) miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi							Ponieważ brak podstaw normatywnych do przyznania nadrzędności któremukolwiek z wymienionych interesów, wybór któregoś z nich (przyjęcie go jako priorytetu) wymaga poszukiwania rozwiązań, które w sposób optymalny zapobiegną konfliktowi potrzeb publicznych i uprawnień właścicieli nieruchomości znajdujących się w obrębie jednostki planistycznej. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów Rada Gminy Wilga oceniła, że będzie prowadzić politykę przestrzenną umożliwiającą rozwój przedsiębiorstw, jako szansę rozwoju gospodarczego gminy oraz przeciwdziałanie dalszemu ubytkowi ludności. W celu umożliwienia rozwoju zakładu produkcyjnego Bruggen z/s we wsi Celejów została podjęta uchwała Nr XXXV/180/17 Rady Gminy Wilga z dnia 27 października 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów”. Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami odrębnymi i zawiera

			przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi”.							ustalenia dotyczące ochrony osób trzecich tj: 1.zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego oraz związanych z przemysłem spożywczym, 2.zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, 3.ograniczenie wszelkich uciążliwości wytwarzanych przez inwestorów do granic własnego terenu (własnej działki), 4.obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, zgodnie z przepisami odrębnymi, 5.Ustalenia projektu planu zawierają zapisy, których celem jest zminimalizowanie wpływu wysokich budynków na krajobraz. W celu uniknięcia chaosu wizualnego i funkcjonalnego w zagospodarowaniu terenów wprowadzono do projektu planu ustalenia wprowadzające

										ograniczenia w kolorystyce elewacji budynków, które mogą dysharmonizować przestrzeń. W tym celu projekt planu ustala, że elewacja budynku magazynowego na terenie 2P, którego wysokość docelowa może wynosić 38,0m, może być wykonana w odcieniach koloru błękitnego w układzie poziomym. Ma to na celu harmonijne wkomponowanie budynku w otoczenie. Ze względu na swoją wysokość budynek może być widoczny ze znacznej odległości. Odcienie koloru niebieskiego w układzie poziomym mają na celu sprawienie, aby był on mniej widoczny na tle nieba. Zbliżone ustalenia opracowano dla terenów 1P, 3P, 4P, 5P i 6P, gdzie dopuszcza się realizację budynków o wysokości od 15,0m do 25,0m, a elewacja budynków musi być w odcieniach koloru błękitnego oraz w kolorze białym nawiązującym do kolorystyki elewacji istniejących budynków. Powiązanie kolorystyczne z istniejącymi budynkami również ma na celu wprowadzenie ładu i harmonii w przestrzeni omawianego terenu. Na obszarze objętym opracowaniem powierzchnia, która

										może posłużyć celom inwestycyjnym jest ograniczona. Wybudowanie wyższych budynków sprawia, że można uzyskać większą powierzchnię użytkową przy jednoczesnym zajęciu mniejszej powierzchni terenu. Na podstawie „Prognozy oddziaływania na środowisko" sporządzonej na potrzeby projektu planu stwierdza się, że ustalenie mniejszych wysokości budynków mogłoby skutkować zainwestowaniem dodatkowych terenów, co byłoby mniej korzystne dla wielu elementów środowiska np. powierzchni ziemi, flory, fauny, obszaru chronionego krajobrazu. Dopuszczenie realizacji jednego budynku magazynowego o wysokości do 38,0m z uwzględnieniem wymagań określonych w projekcie planu nie spowoduje dysharmonii w krajobrazie. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie, w tym pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Garwolinie oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/116/20

Rady Gminy Wilga

z dnia 2 marca 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2020 r., poz.293), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019 r., poz.506 z późn. zm.) oraz art.167, ust.2, pkt 1 ustawy z 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2019 r., poz.869 z późn. zm.) Rada Gminy Wilga rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy i obejmują:

1) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia;

2) usuwanie i oczyszczanie ścieków, utrzymanie czystości i porządku w Gminie.

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych,

2) w oparciu o inne przepisy branżowe;

3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Wilga.

§ 3. Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, odbywać się będą poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) z kredytów i pożyczek bankowych,

e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,

f) innych środków zewnętrznych,

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2019 r. poz.755 z późn.zm.).

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów został sporządzony w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXV/180/17 Rady Gminy Wilga z dnia 27 października 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilga, uchwalonego Uchwałą Nr XV/74/19 Rady Gminy Wilga z dnia 26 sierpnia 2019 r.

Plan dotyczy obszaru o powierzchni około 6,8 ha zlokalizowanego w miejscowości Celejów w rejonie drogi wojewódzkiej nr 801 i drogi powiatowej 1305W.

Na znacznej części obszaru objętego planem miejscowym obowiązują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 1999, 2002 i 2005. Dwa plany zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a jeden na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te nie są spójne, chociaż dotyczą jednorodnej funkcji, jaką jest zabudowa produkcyjna (przemysł spożywczy). Ponadto w planach nie ma spójnej terminologii, co do linii zabudowy czy wysokości budynków (stosowano zamiennie metry i kondygnacje). Funkcjonowanie jednocześnie trzech różnych i niespójnych aktów prawa miejscowego utrudnia rozwój inwestycyjny oraz ogranicza pełne wykorzystanie potencjału inwestycyjnego obszaru, który zarówno w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilga z roku 1998, jak i w obecnie obowiązującym Studium z 2019 roku został przeznaczony do celów produkcyjnych. Objęcie całego wnioskowanego terenu nowym planem pozwoli na dostosowanie go do nowych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów było niezbędne w celu poprawy warunków inwestycyjnych i umożliwienia rozwoju gospodarczego gminy Wilga.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów ustala tereny budowlane: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a także tereny zieleni.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), uwzględniając:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury.
2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody (dla terenu leśnego o powierzchni 0,4592 ha uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne);
4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej, w związku z czym sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** – ustalenia planu zawierają zasady ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
7) **prawo własności** – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
8) **potrzeby interesu publicznego** – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
10) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zaplanowanie rozwoju zabudowy produkcyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej.

Sporządzony plan miejscowy jest zgodny z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wilga oraz oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilga i planów miejscowych" przyjętej uchwałą Nr XX/106/20 Rady Gminy Wilga z dnia 23 stycznia 2020 r.

Częścią składową dokumentacji planistycznej przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowanie pn.: "Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów" wykonana zgodnie z wymogami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem wykonawczym. Opracowanie to nie podlega procedurom opiniowania i uzgodnień ani wyłożeniu do publicznego wglądu. Jego celem jest przedstawienie prognozy skutków finansowych, jakie wywoła uchwalenie planu.

Wprowadzenia w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji.

Saldo bilansu wydatków i dochodów oszacowane w prognozie skutków finansowych jest dodatnie (prognozowane dochody budżetu gminy przewyższają wydatki). W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego wpłyną pozytywnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem procedur określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
1) Rada Gminy Wilga podjęła uchwałę Nr XXXV/180/17 z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów,
2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 11 sierpnia 2017 r. (w ustawowym terminie do planu wpłynął jeden wniosek od osoby fizycznej);
4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą

skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej (GKUA);

7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

Organy uzgadniające i opiniujące , w tym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Garwolinie zaopiniowali i uzgodnili projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko bez uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały uznaje się za uzasadnione.