UCHWAŁA NR XXXIV/193/21
RADY GMINY WILGA

z dnia 27 lipca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów – część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021r. poz.741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXV/180/17 Rady Gminy Wilga z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów i uchwały Nr XXXII/178/21 Rady Gminy Wilga z dnia 12 kwietnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Wilga, Nr XXXV/180/17 z dnia 27 października 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Celejów" oraz po stwierdzeniu, 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 – część I 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 symbolem **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów związanych z przemysłem spożywczym,

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 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) 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;

3) 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,

4) 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),

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

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) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów w związku z położeniem terenów 1P i 6P w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

§ 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 i powiatową KDZ ;

2) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z projektowanych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu z zastosowaniem ustaleń określonych w §6 pkt 3.

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

1) budowę nowych oraz 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 systemem zakładowej kanalizacji technologicznej do bezodpływowego zbiornika i ich wywóz do stacji zlewnej, komunalnej oczyszczalni ścieków;

c) dopuszcza się możliwość odprowadzania śckieków 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,

7) w zakresie telekomunikacji:

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

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 i 6P.

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 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 terenie 6 P - do 15,0m;

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

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

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

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

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

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.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

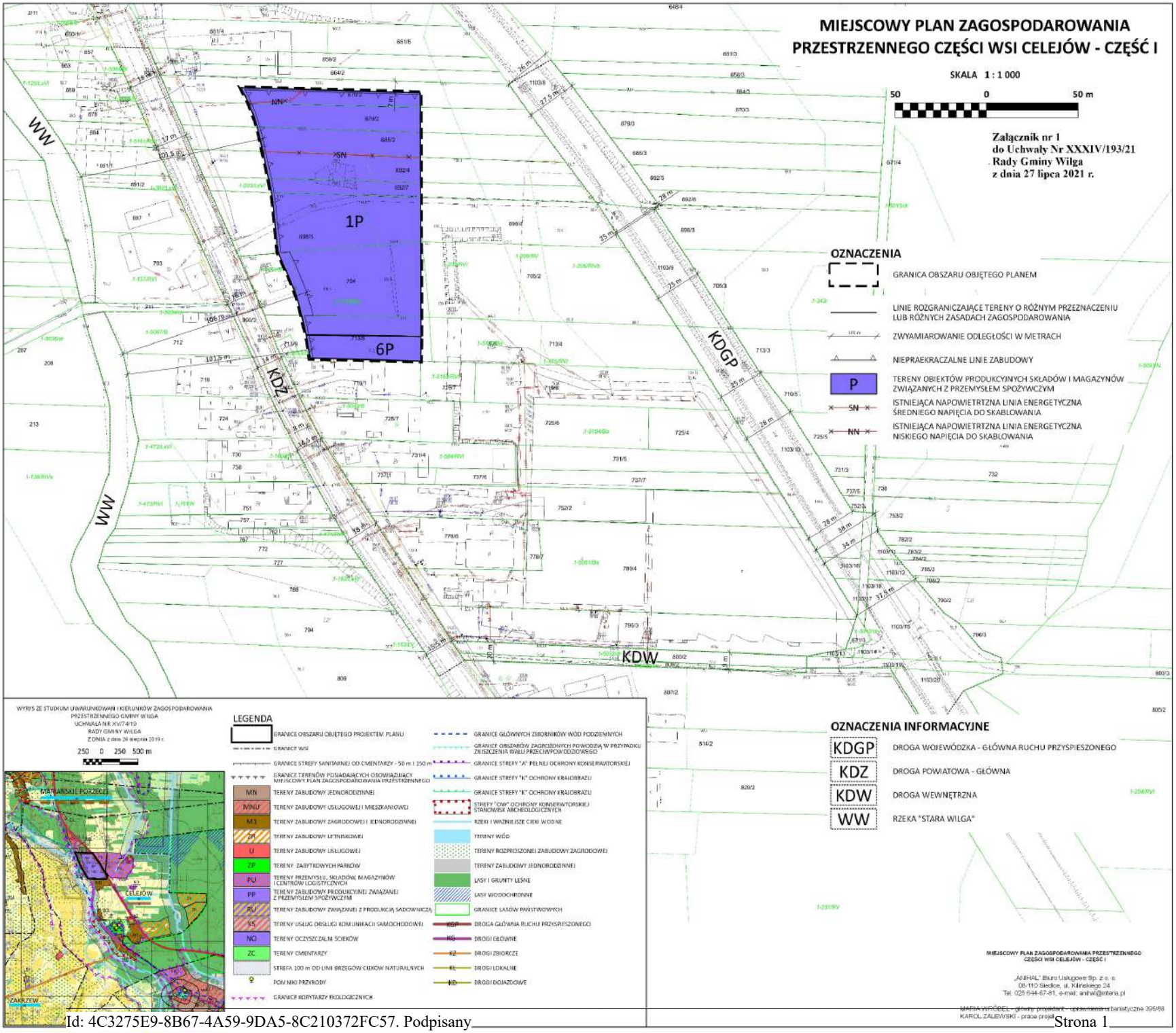
§ 17. Na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 104/2018 z dnia 27 września 2018 r. (pismo znak RW-RM-II.7151.106.2018.RŁ przeznacza się na cele nieleśne 0,4592 ha na gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa położonych w obrębie ewidencyjnym Celejów w gminie Wilga.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilga.

§ 19. 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 - CZĘŚĆ I
SKALA 1 : 1 000
50 0 50 m
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/193/21
Rady Gminy Wilga
z dnia 27 lipca 2021 r.
OZNACZENIA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH
NIEPRAEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
P
TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEMYSŁEM SPOŻYWCZYM
SN
ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA DO SKABLOWANIA
NN
ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA DO SKABLOWANIA
1P
6P
KDZ
KDGP
KDW
WW
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 XVI/74/19
RADY GMINY WILGA
ZONIA z dnia 26 sierpnia 2019 r.
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 POWIĄZANYCH OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MN TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
MNU TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
M1 TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ
MT 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
KK 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
STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ 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
KDGP DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KG DROGI GŁÓWNE
KZ DROGI ZBIORCZE
KL DROGI LOKALNE
KD DROGI DOJAZDOWE
MARIAŃSKIE PORZĄDZIE
CELEJÓW
ZAKRZEW
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI CELEJÓW - CZĘŚĆ I
„ANIHAL" Biuro Usługowe Sp. z o. o.
08-110 Siedlce, ul. Kilińskiego 24
Tel. 025 644-67-61, e-mail: anihal@infaria.pl
MARIA WRÓBEL - główny projektant - uprawnienia budowlane 395/88
KAROL ZALEWSKI - praca projektowa

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/193/21
Rady Gminy Wilga
z dnia 27 lipca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów - część I

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn.zm.) Rada Gminy Wilga przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów – część I: w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/193/21
Rady Gminy Wilga
z dnia 27 lipca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów – część I nie zostały określone inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

Uchwała Nr XXXV/180/17 z dnia 27 października 2017 roku., Rady Gminy Wilga przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów, który został uchwalony w dniu 2 marca 2020 roku uchwałą Nr XXII/116/20 Rady Gminy Wilga w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów.

Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 3 kwietnia 2020 roku Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność uchwały Nr XXII/116/20 z dnia 2 marca 2020 roku w części obejmującej:
- § 16 pkt 4 uchwały, w jakim odwołuje się do pojęcia działka, zamiast do pojęcia działka budowlana;
- w części tekstowej i graficznej odnoszącej się do terenów oznaczonych symbolami 1P, 6P i 1MN.

Artykuł 28 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewiduje możliwość ponowienia procedury planistycznej w zakresie niezbędnym do doprowadzenia zgodności ustaleń planu z przepisami prawa i ponownego uchwalenia planu.

Ponieważ zakres nieważności uchwały Nr XXII/116/20 z dnia 2 marca 2020 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów dotyczy różnych zagadnień i różnych części planu, przed podjęciem czynności, o których mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zdecydowano podzielić obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i uchwalić trzy odrębne plany zwane:
- „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów – część I”,
- „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów – część II”,
- „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów – część III”.

Niniejsza uchwała jest realizacją „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów – część I”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Celejów - część I ustala tereny budowlane: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.) 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 0,4592ha 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 sporządzanym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów.
8. **potrzeby interesu publicznego –** sporządzany 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 –** ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.
11. **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych –** na etapie wyłożenia do publicznego wglądu planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej.
12. **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności –** sporządzony plan miejscowy nie wpłynie na 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 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 roku.

Wprowadzenie 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.

Na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponowienie procedury planistycznej polegało na ponownym wyłożeniu projektu przedmiotowego planu do publicznego wglądu i uchwaleniu. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania części wsi Celejów – część I nie wpłynęły uwagi.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały uznaje się za uzasadnione.