



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 25 sierpnia 2021 r.

Poz. 7426

### 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 uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.1. Uchwała 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°,
- 5) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°,
- 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 nadwieszona 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 ład 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 położony 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° do 130°,

- 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 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 podczyszczenie 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 prądowców 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°

- 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 3000m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000m<sup>2</sup>,
  - 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.

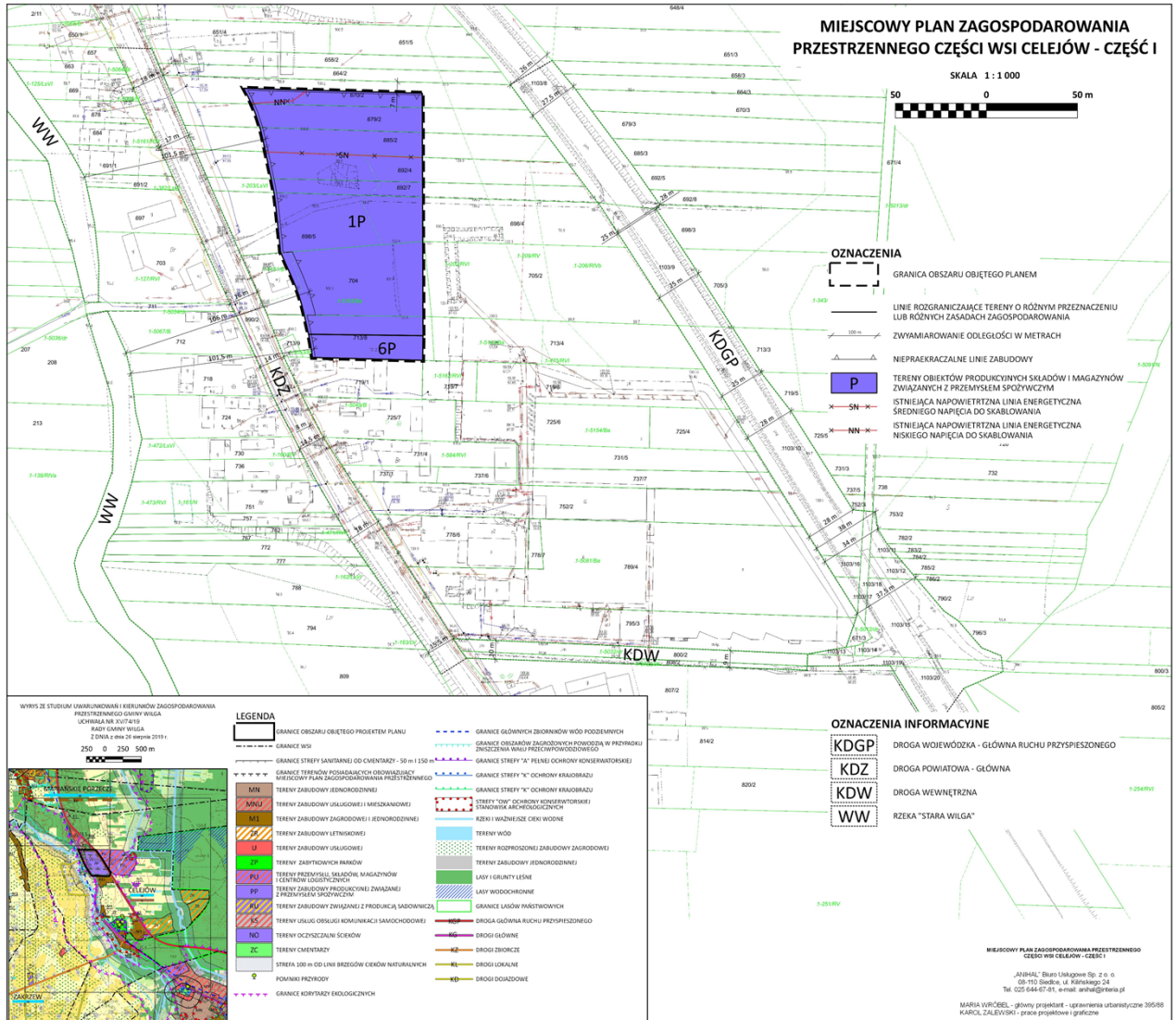
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilga.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Agnieszka Nagadowska**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/193/21  
 Rady Gminy Wilga  
 z dnia 27 lipca 2021 r.



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.