UCHWAŁA NR XXVII/194/2018
RADY GMINY WIECZFNIA KOŚCIELNA
Z DNIA 25 LIPCA 2018 r.

w sprawie zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna dla fragmentu miejscowości Wieczfnia-Kolonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), uchwały nr VI/41/2015 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 23 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna dla fragmentu miejscowości Wieczfnia-Kolonia, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, uchwalonego uchwałą nr V/28/2015 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 22 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, Rada Gminy Wieczfnia Kościelna uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwala się zmianę nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna dla fragmentu miejscowości Wieczfnia-Kolonia, zwaną dalej planem.
2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.
4. Na rysunku planu wyznaczono następujące oznaczenia obowiązujące:
   1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
5) wymiarowanie.

§2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1;
   2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
   3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol, i przypisane do niego ustalenia;
   4) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z numeru i dużej litery, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
   5) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1., należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
3. Na obszarze objętym planem nie występują:
   1) obszary górnicze;
   2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
   3) obszary osuwania się mas ziemnych;
   4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
4. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska.

§3.

W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu:

1) **MN/U –** teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) **P/U –** teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§4.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   b) funkcje mogą występować łącznie lub rozdzielnie;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych oraz budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych,
   b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
   b) ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 4,0 m,
c) geometria dachu – dwu- lub wielospadowy, nachylenie połaci dachu od 20º do 45º,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 40%,
g) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,
h) minimalna liczba miejsc do parkowania:
– 1 miejsce na jedno mieszkanie,
– 2 miejsce na każde 100,0 m^2 powierzchni obiektów usługowych,
i) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym,
j) nie występuje potrzeba realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7) granice i sposoby 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 – nie ustala się;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
a) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1MNU z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
b) zaopatrzenie w wodę:
- z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zlokalizowanej podziemnie o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,
c) odprowadzenie ścieków bytowych:
– do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej podziemnie o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm,

- do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu po uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej 0,4-15kV,

f) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych,

g) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,

h) gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) dopuszcza się przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§5.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się lokalizację budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz obiektami i urządzeniami do ich obsługi,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
   b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 4,0 m,
   c) geometria dachu – jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 45°,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
   f) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 60%,
   g) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6,
   h) minimalna liczba miejsc do parkowania:
      – 2,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych,
      – miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach własnej działki,
      – miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone,
   i) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2 miejsca parkingowe na 100 zatrudnionych;
7) granice i sposoby 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 – nie ustala się;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   a) obsługa komunikacyjna:

– terenu oznaczonego symbolem 1P/U z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem lub poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej i działkę nr 23,

b) zaopatrzenie w wodę:

- z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zlokalizowanej podziemnie o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,

c) odprowadzenie ścieków bytowych:

– do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej podziemnie o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm,

– do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

– do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu po uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej 0,4-15kV,

f) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych,

g) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,

h) gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§6.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieczfnia Kościelna.

§7.

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

Przewodniczący Rady

inż. Tadeusz Sieński