

## **UCHWAŁA NR X/67/15**

### **Rady Gminy Wąwolnica**

z dnia 26 października 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowość Celejów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1515), art.14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art.27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.:Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXIX/150/09 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 24 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, Uchwałą XLV/229/10 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 10 listopada 2010 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXIX/150/09 z dnia 24 kwietnia 2009 r., Uchwałą Nr XXXIV/187/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 27 marca 2014 r., w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/150/09 z dnia 24 kwietnia 2009 r. oraz Uchwałą Nr IX/47/15 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 27sierpnia 2015 r., w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/150/09 z dnia 24 kwietnia 2009 r. – Rada Gminy Wąwolnica uchwala co następuje:

#### **§ 1.**

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, miejscowość Celejów, zwany dalej planem.2. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;2) rysunek planu w skali 1:1 000 – będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2 do uchwały;4) sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

#### **§ 2.**

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:1) ustaleń ogólnych dotyczących warunków i zasad regulacji zagospodarowania obszaru, określonych w:

- a) § 5 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, b) § 6 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- c) § 7 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,d) § 8 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

2) ustaleń ogólnych dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w:

- a) § 9 – Zasady kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego, b) § 10 – Zasady kształtowania i rozwoju infrastruktury sanitarnej,
- c) § 11 – Zasady kształtowania i rozwoju sieci energetycznej i telekomunikacji;
- 3) ustaleń szczegółowych dla terenów o różnym sposobie użytkowania, określonych w §12; 4) ustaleń przejściowych i końcowych oraz dotyczących stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określonych w §13-§17.
2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny położone w miejscowości **Celejów** w granicach objętych uchwałą, oznaczone symbolami, którym przypisano określone przeznaczenie:
- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (gastronomia, handel, rzemiosło);
- 3) **KDG-W** – rezerwa terenu na poszerzenie drogi głównej, wojewódzkiej.
3. Na terenach oznaczonych symbolami, obowiązuje inwestowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym; w poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, przy zachowaniu warunków ustalonych w niniejszej planie.
4. Oznaczenia graficzne w rysunku planu zawierają:
- 1) oznaczenia ściśle obowiązujące:
- a) granice opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) granica strefy ochronnej od linii SN;
- 2) oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu:
- a) wewnętrzne podziały oznaczone linią przerywaną,
- b) projektowany przebieg jezdni.

### § 3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi nieuciążliwe, zapewniając ład przestrzenny, prawidłową obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną.

### § 4.

1. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o: 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wąwolnica, 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi; 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania tzn. oddzielającą teren od terenów o innym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających ulicy, ciągu pieszego lub innych obiektów i terenów; 6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej terenu do całkowitej powierzchni terenu;

7) **procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce położonej w danym terenie do powierzchni tej działki; 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przypisane danemu terenowi kategorii form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii związane z funkcją terenu; 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które stanowi co najmniej 51% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

12) **usługach** - należy przez to rozumieć miejsca prowadzenia działalności służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi (z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup>), w postaci obiektów wolnostojących lub lokali użytkowych wbudowanych; 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej, w zakresie emisji pyłów i gazów pochodzących z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, wzmoczoną emisją hałasu;

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 5.

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

W zagospodarowaniu działek objętych planem należy utrzymać rygory dotyczące przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, gabarytów i charakteru terenu ustalone niniejszym planem.

## § 6.

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Obszar objęty planem położony jest: 1) na terenie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego; 2) w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 - Zbiornik Niecka lubelska (Lublin); 3) w granicach projektowanych strefy ochrony uzdrowiskowej „B” Celejów/Witoszyn;

2. Zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowuje się wymogom: 1) usytuowania w Kazimierskim Parku Krajobrazowym, w którym zakazuje się: a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami), b) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej, c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

- d) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości w tym kopalnych szczątków i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem pracy związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie są związane z ochroną i racjonalną gospodarką wodną, rolną i rybacką,g) budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- h) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,i) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- j) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
- k) utrzymania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych,l) organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
- m) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych;2) ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka lubelska (Lublin);
- 3) usytuowania w granicach projektowanej strefy uzdrowiskowej „B” Celejów/Witoszyn, w której zabrania się zagospodarowania, które uniemożliwiłoby wprowadzenie przepisów właściwych strefie „B” ochrony uzdrowiskowej;4) ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie stosownie do przeznaczenia terenu.
3. Na terenach przeznaczonych pod planowaną zabudowę mieszkaniową a oznaczonych w studium jako tereny podmokłe dopuszcza się realizację nowej zabudowy wyłącznie w oparciu o dokumentację geotechniczną wykonywaną zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, określającą warunki posadowienia budynków.
4. Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, oddziaływanie powinno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na których występują źródła emisji.

## § 7.

### ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Zgodnie z „Konwencją w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego” (ICOMOS – Paryż 1972), oprócz obiektów zabytkowych, za dziedzictwo naturalne uznaje się wartościowe elementy przyrody, formacje i strefy geologiczne i fizjograficzne, a także miejsca wartościowe z punktu widzenia estetycznego lub naukowego.
2. Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

## § 8.

### SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. Teren nie wymaga scalenia gruntów.
2. Dopuszcza się łączenie działek w zależności od potrzeb przyszłych właścicieli.
3. Podział działek z uwzględnieniem minimalnej powierzchni działki określonej w § 12.

## § 9 .

### ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

1. Dostępność komunikacyjna do działek z drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG – W (dr. nr 830)
2. Ustala się następujące odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej: 1) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości - min. 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni; 2) dla budynków przeznaczonych na czasowy pobyt ludzi w odległości - min. 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

## § 10 .

### ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU INFRASTRUKTURY SANITARNEJ

1. **Zaopatrzenie w wodę** z wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę i realizację przyłączy.
2. **Odrowadzenie ścieków bytowych**, docelowo do zbiorczego systemu gminnej kanalizacji sanitarnej. Do czasu podłączenia budynków do sieci kanalizacji komunalnej, dopuszcza się odrowadzenie nieczystości ciekłych do krytego zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego na własnej działce przy zachowaniu obowiązujących parametrów technicznych oraz obowiązku wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Dopuszcza się **powierzchniowe odrowadzenie wód opadowych** pod warunkiem nie odrowadzania ich na działkę sąsiada.
4. **Zaopatrzenie w ciepło** za pomocą indywidualnych źródeł ciepła, opartych o paliwa niskoemisyjne.
5. **Zaopatrzenie w gaz** z gazociągu, poprzez budowę, rozbudowę i realizację przyłączy.
6. Wszystkie sieci lokalizować należy w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami lub w terenach zielonych; wejście z uzbrojeniem (z wyjątkiem przyłączy) na teren działek winno odbywać się za zgodą właściciela.
7. **Zagospodarowanie odpadów** w lokalnych punktach gromadzenia oraz ich zorganizowany wywóz na składowisko centralne zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

## § 11 .

### ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU SIECI ENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACJI

1. Przyłączenie do sieci energetycznej dystrybucyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wolnostojące złącza kablowe należy lokalizować na własnej działce.
2. Dla istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV : a) wprowadza się strefę ochronną- o szerokości 15 m - po 7,5 m w obie strony od osi linii - wyłączoną z zabudowy oraz z zakazem nasadzeń drzew wysokopięnych; przy zadrzewieniach należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznychb) w przypadku likwidacji linii, bądź jej przebudowy np. skablowania, ulega likwidacji również wyznaczona strefa, a tereny objęte strefą, otrzymują funkcje zgodne z funkcją terenów przyległych,
3. Docelowo należy dążyć do skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, biegnących przez obszary przeznaczone do zainwestowania.

4. W terenach budowlanych dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni do 16,0 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem pod stacje transformatorowe niezbędne dla obsługi technicznej obszaru, które nie zostały przewidziane w rysunku planu; teren musi posiadać dostęp do drogi publicznej, z możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego oraz spełniać wymogi techniczne.
5. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wewnątrzowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych.
6. Dopuszcza się realizację paneli, ogniw fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych w gospodarstwach domowych służących pozyskaniu energii. Dopuszcza się możliwość przyłączenia paneli, ogniw fotowoltaicznych do publicznej sieci.
7. Obsługa telekomunikacyjna z sieci dostępnych dystrybutorów.
8. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspakajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.
9. Nowoprojektowane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy budować jako linie kablowe.
10. Sieci elektroenergetyczne i teletechniczne lokalizować należy w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami lub w terenach zielonych; wejście z uzbrojeniem (z wyjątkiem przyłączy) na teren działek winno odbywać się za zgodą właściciela.

## § 12 .

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **1 MN** ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) Zasady zagospodarowania terenu: a) utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany budynków oraz uzupełnienia o realizację nowych budynków gospodarczych lub przekształcenia istniejącego siedliska na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego z zachowaniem parametrów określonych w punkcie 3,c) wymagania dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:
  - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>, - szerokość frontu działki od strony drogi wojewódzkiej minimum 20 m,
- c) określone wyżej wielkości ustalono jako wskaźniki minimalne, z zastrzeżeniem możliwości ich weryfikacji z tolerancją do 10% z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych i własnościowych, d) możliwość lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub gospodarczogarazowego, o architekturze spójnej z budynkiem mieszkalnym,
- e) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia nowej zabudowy według rysunku planu, f) lokalizacja budynków mieszkalnych w części frontowej działek,
- g) teren położony w głębi terenu poza nieprzekraczalną linią zabudowy przeznacza się na strefę ogrodów i ew. zaplecza rekreacyjnego, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury, h) przy sytuowaniu budynków obowiązuje zachowanie strefy ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) o szerokości min. 7,5 m od osi linii napowietrznej,
- i) budowa ogrodzeń od strony dróg publicznych w liniach rozgraniczających dróg; ogrodzenie powinno być lekkie, ażurowe wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska, z wyłączeniem prefabrykatów betonowych, j) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

k) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3l) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki,

m) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 55% powierzchni terenu planistycznego,n) należy zapewnić 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny.

3) Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:a) przy rozbudowie budynków istniejących należy utrzymać poziomy okapów i kalenic dachów,

b) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze,c) wysokości budynku do 9,0 m licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym,

d) poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,e) dachy o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia do 45°,

f) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy z dopuszczeniem blachy płaskiej, blachodachówki wykluczając kolor niebieski, żółty i różowy,g) zakaz stosowania sidingu na elewacjach.

4) zasady kształtowania zabudowy gospodarczej: a) przy rozbudowie budynków istniejących należy utrzymać poziomy okapów i kalenic dachów,

b) budynek o architekturze spójnej z budynkiem mieszkalnym,c) budynki jednokondygnacyjne, wysokość do 6,0 m,

d) dach o nachyleniu połaci do 30o,e) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy z dopuszczeniem blachy płaskiej, blachodachówki wykluczając kolor niebieski, żółty i różowy.,

f) zakaz stawiania kontenerów i „blaszaków”.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **2 KDG – W** ustala się: Przeznaczenie terenu: rezerwa terenu na poszerzenie drogi głównej wojewódzkiej szerokości 12,5 m licząc od osi istniejącej jezdni.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **3 KDG – W** ustala się:

Przeznaczenie terenu: rezerwa terenu na poszerzenie drogi głównej – wojewódzkiej szerokości 12,5 m licząc od osi istniejącej jezdni.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **4 MN/U** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii, handlu i rzemiosła;

3) Zasady zagospodarowania terenu:a) wymagania dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:

- powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000m<sup>2</sup> ,- szerokość frontu działki od strony drogi wojewódzkiej minimum 20m,

b) wymagania dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę usługową:- powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> ,

- szerokość frontu działki od strony drogi wojewódzkiej minimum 25m,c) określone wyżej wielkości ustalono jako wskaźniki minimalne, z zastrzeżeniem możliwości ich weryfikacji z tolerancją do 10% z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych i własnościowych,

d) lokalizacja budynków mieszkalnych lub usługowych w części frontowej działki,e) możliwość realizacji jednego budynku gospodarczego lub gospodarczogarazowego, o architekturze spójnej z budynkiem mieszkalnym,

f) budowa ogrodzeń od strony dróg publicznych w liniach rozgraniczających dróg; ogrodzenie powinno być lekkie, ażurowe wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska, z wyłączeniem prefabrykatów betonowych,g) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu,

h) intensywność zabudowy mieszkaniowej:- minimalna intensywność zabudowy – 0,05

- maksymalna intensywność zabudowy – 0,3i) intensywność zabudowy mieszkaniowo usługowej:
- minimalna intensywność zabudowy – 0,1- maksymalna intensywność zabudowy – 0,6
- j) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:- 25% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 30% powierzchni działki dla zabudowy usługowej,k) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:
- 50% powierzchni terenu planistycznego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,- 50% powierzchni terenu planistycznego dla zabudowy usługowej,
- l) nośniki reklamowe: - zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników reklamowych,
- dopuszcza się umieszczanie szyldów reklamowych dla każdego podmiotu zlokalizowanego w obrębie terenu, pow. szyldu do 2,0 m2,m) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny lub 1 miejsce postojowe na 30m2 powierzchni usługowej..
- 4) Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowo usługowej:a) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze,
- b) wysokości budynku do 9,0 m licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym,c) poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,
- d) dachy o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia do 45°,e) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy z dopuszczeniem blachy płaskiej, blachodachówki wykluczając kolor niebieski, żółty i różowy,
- f) zakaz stosowania sidingu na elewacjach.5) zasady kształtowania zabudowy gospodarczej:
- a) budynek o architekturze spójnej z budynkiem mieszkalnym,b) budynki jednokondygnacyjne, wysokość do 6,0 m,
- c) dach o nachyleniu połaci do 30°,d) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy z dopuszczeniem blachy płaskiej, blachodachówki wykluczając kolor niebieski, żółty i różowy.,
- e) zakaz stawiania kontenerów i „blaszaków”.

### § 13 .

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWEDo czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, obowiązuje utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

### § 14 .

W wyniku uchwalenia zmiany planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica, z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 122, poz.2646 z dnia 18 października 2002r.), w zakresie i granicach terenów objętych niniejszym planem.

### § 15 .

OPLATA PLANISTYCZNAUstala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości:

1. 20% dla zabudowy mieszkaniowej,
2. 20% dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
3. 1% dla terenów pozostałych.

### § 16 .

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.



**§ 17 .**

**§ 18 .**

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia. 2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

**PRZEWODNICZĄCA**  
**Rady Gminy Wąwolnica**  
**Ewa Wierzbicka**

**Uzasadnienie Uchwały Nr X/67/15 Rady Gminy Wąwolnica  
z dnia 26 października 2015r**

W związku z przeprowadzoną analizą oceny aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 18 października 2002 r. Nr 122, poz. 2646) oraz w nawiązaniu do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wąwolnica przyjętym przez Radę Gminy Wąwolnica uchwałą Nr XXXVIII/206/14 z dnia 26 sierpnia 2014 r., po rozpoznaniu wniosku w sprawie zmiany w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjęto Uchwałą Nr XXIX/150/09 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 24 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, którą zmieniono Uchwałą XLV/229/10 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 10 listopada 2010 r., Uchwałą Nr XXXIV/187/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 27 marca 2014 r. oraz Uchwałą Nr IX/47/15 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 27 sierpnia 2015 r. Po podjęciu niezbędnych czynności określonych przepisami prawa przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu określonego ww. uchwałami. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez przedstawicieli oraz samorząd gminy. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami pozytywne opinie oraz uzgodnienia odpowiednich instytucji.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie zbierania uwag do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Stwierdza się, że uchwalenie **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowość Celejów** jest zasadne.