



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 26 maja 2014 r.

Poz. 5249

### UCHWAŁA NR XLI/415/2014 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 20 marca 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Olszewnica Stara, gm. Wieliszew.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594) i w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz uchwały Nr 98/IX/95 Rady Gminy Skrzyszew z dnia 30 maja 1995 r. w sprawie: przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) dotyczącego obszaru wsi Olszewnica Stara oraz uchwały Nr 88/XIII/07 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie: zmiany uchwały nr 98/IX/95 Rady Gminy Skrzyszew z dnia 30 maja 1995 r. **Rada Gminy Wieliszew uchwala**, co następuje:

#### **R R ozdzia ł 1**

#### **U U STALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Olszewnica Stara, gm. Wieliszew.

**§ 2.** Granice planu określa załącznik Nr 1 do uchwały Nr 88/XIII/07 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie: zmiany uchwały nr 98/IX/95 Rady Gminy Skrzyszew z dnia 30 maja 1995 r. Granice planu oznaczone są na rysunku planu i przebiegają:

- 1) od północy – po północnej granicy działki ewid. nr 320/9;
- 2) od wschodu – po zachodniej granicy drogi - ul. Wiejskiej;
- 3) od południa – po północnej granicy działki ewid. nr 109 i południowej granicy działki ewid. nr 108/7;
- 4) od zachodu – po wschodniej granicy działki ewid. nr 81.

**§ 3.** Celem planu jest ustalenie warunków dla zrównoważonego rozwoju, polegających na uporządkowaniu terenów zainwestowanych przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 4) **obszarze obję tym planem** – należy przez to rozumieć obszar, którego granice określono w § 2;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian tych budynków, do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian tych budynków;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wód powierzchniowych na tym terenie, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego punktu stropodachu lub przekrycia budynku;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku, oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, zadaszeń, schodów zewnętrznych, otwartych tarasów, balkonów, wykuszy, podestów, pochylni i ramp, (pod warunkiem, że wysunięte elementy budynku nie wykraczają poza granice działki lub terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie naruszają przepisów odrębnych), od linii rozgraniczającej dróg lub innych obiektów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 15) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, nie wytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, wykonywaną w obiektach, o których mowa w pkt. 15, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) **kolorach pastelowych** – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrzykliwe, niejaskrawe, nieintensywne, często zawierające dużą domieszkę bieli;
- 18) **kolorach jaskrawych** - należy przez to rozumieć kolory o intensywnej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, nasycone;
- 19) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 20) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 6) warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego;
- 7) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające dróg;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy od lasu z zakazem lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) granice strefy ochrony urbanistycznej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.** **ZZAKRES USTALEŃ PLANU**

§ 7. Na obszarze objętym planem wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 3) terenów ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KPJ**.

§ 8. Plan ustala następujące **zasady i warunki w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni**

:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 3) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 4) dopuszcza się tablice reklamowe usytuowane wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 1 m<sup>2</sup> dla działki budowlanej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **MN**;
- 5) w przypadku lokalizowania ogrodzeń, obowiązek sytuowania ich w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu następujących wymogów:

- a) obowiązek wycofania o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy ciągach pieszo-jezdnym,
- b) dla ogrodzeń frontowych ustala się:
  - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitu wynosi min. 30%,
  - możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m,
  - wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8 m,
  - w przypadku zastosowania podmurówki nakazuje się jej realizację z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności: płazom, gadom i drobnym ssakom,
  - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**§ 9. Plan ustala następujące warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:**

1) zakaz:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej,
- b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- c) lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód,
- d) lokalizacji nowej zabudowy w odległości 12 m od granicy lasu na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MN**;

2) obowiązek:

- a) ochrony akustycznej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określone są w przepisach odrębnych,
  - b) maksymalnego zachowania istniejącej zieleni;
- 3) z uwagi na to, że obszar objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują na nim zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczących tego obszaru.

**§ 10. Plan ustala następujące zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:**

- 1) dopuszcza się możliwość podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 80°;
- 2) dopuszcza się dokonywanie podziału istniejących działek, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek
- 3) zachowanie dotychczasowych podziałów na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.

**§ 11. Plan ustala tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu :** do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, możliwość ich użytkowania w sposób dotychczasowy.

**§ 12. 1. Plan ustala następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :**

- 1) obowiązek wyposażenia terenów przeznaczonych do zabudowy w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1, oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt.1, pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdnych a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) konieczność uwzględnienia warunków wzajemnego usytuowania sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnienie dostępu właściwym służbom do wszystkich urządzeń i sieci w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z gminnej sieci wodociągowej, po wybudowaniu wodociągów doprowadzających wodę ze stacji wodociągowej w Janówku;
- 2) do czasu wyposażenia terenów w gminną sieć wodociągową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnych na działkach.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** plan ustala:

- 1) wyposażenie terenów w sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej i odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej obowiązek odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnej ścieków.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych wg rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych dróg i ciągów pieszo-jezdnych poprzez drenaż oraz sieć kanalizacji deszczowej, po jej rozbudowie;
- 3) obowiązek zagospodarowania wód opadowych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych z terenów działek na teren dróg i ciągów pieszo-jezdnych oraz działek sąsiednich;
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego napięcia (15 kV), po jej rozbudowie i bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) budowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) możliwość lokalizacji poza liniami rozgraniczającymi dróg stacji trafo 15/0,4 kV, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 5) możliwość lokalizacji słupowych stacji trafo w liniach rozgraniczających dróg.

6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 2) możliwość stosowania kominków jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;

3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych.

7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu średniego ciśnienia w ul. Wiejskiej po jego rozbudowie;
- 2) rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci gazowej, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 1,0 m od gazociągu.

8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:

- 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) możliwość przebiegu telefonicznych linii napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala: gromadzenie i segregację odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania i porządku w gminie.

**§ 13.** Plan ustala **zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych** :

- 1) Plan ustala powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, tj. z drogą gminną (ul. Wiejska) znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDD**, i ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPJ**.
- 2) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią:
  - a) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
  - b) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**.
- 3) Dla terenów komunikacji, o których mowa w pkt. 2, plan ustala:
  - a) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** – południową linię rozgraniczającą drogi - w granicach planu znajduje się część pasa drogowego o szerokości od 2,5 m do 8 m;
  - b) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**:
    - wschodnią linię rozgraniczającą drogi - w granicach planu znajduje się część pasa drogowego o szerokości od 4 m,
    - wschodnią linię rozgraniczającą placu do zawracania - w granicach planu znajduje się część placu o szerokości 9 m;
  - c) dla ciągu pieszo-jezdno, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** – szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 5 m;
  - d) dla ciągu pieszo-jezdno, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KPJ** – szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą do 7 m.
- 4) Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
  - a) 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny;
  - b) 1 miejsce postojowe/30 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego.
  - c) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.
- 5) Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg i ciągów pieszo-jezdnych obowiązują ustalenia dotyczące:
  - a) zasad i warunków w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni, zawarte w §8,

- b) warunków zagospodarowania terenów, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zawarte w §9,
- c) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu, zawarte w §11,
- d) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zawarte w §12.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

§ 14. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**, plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe w lokalu usytuowanym w budynku mieszkalnym,
  - b) garaże wolno stojące lub usytuowane w budynku mieszkalnym,
  - c) pomieszczenia gospodarcze usytuowane w budynku mieszkalnym lub budynki gospodarcze wolno stojące,
  - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - e) miejsca postojowe;
- 3) Charakter dział a ñ:
  - a) dla terenu 1MN:
    - realizacja nowej zabudowy,
    - zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy,
  - b) dla terenu 2MN: ze względu na położenie działek w strefie o szerokości 12 m od lasu:
    - zakaz realizacji nowej zabudowy w granicach strefy od lasu, oznaczonej na rysunku planu,
    - zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontu i przebudowy, z zakazem rozbudowy i nadbudowy,
- 4) Warunki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
    - dla działki budowlanej położonej na gruntach nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 30%,
    - dla działki budowlanej położonej na gruntach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 20%, ale nie więcej niż 400 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
    - dla działki budowlanej położonej na gruntach nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 0,6,
    - dla działki budowlanej położonej na gruntach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 0,4,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
    - dla działki budowlanej położonej na gruntach nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 0,3,
    - dla działki budowlanej położonej na gruntach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 0,2,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynnej działki budowlanej:

- dla działki budowlanej położonej na gruntach nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 60%,
- dla działki budowlanej położonej na gruntach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 80%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – do 10 m – do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością realizacji poddasza użytkowego,
- dla garaży i budynków gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolno stojących – do 6,0 m - jedna kondygnacja nadziemna,
- dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się zakaz nadbudowy,

5) Architektura:

a) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
- dla garaży, budynków gospodarczych - dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie,
- w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci dachowych,

b) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,
- kolorystyka: w barwach dachówki ceramicznej, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,

c) materiały i kolorystyka elewacji obiektów budowlanych:

- elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna,
- zakaz stosowania elewacji z okładzin z PCV i blachy;

6) Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

a) dla istniejących budynków na terenie oznaczonym symbolem **1MN** znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą drogi i ciągu pieszo-jezdnego a linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, natomiast w obrysie budynku - wyłącznie remont bądź przebudowę.

b) dla istniejących budynków na terenie oznaczonym symbolem **2MN** znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą ciągu pieszo-jezdnego a linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu dopuszcza się wyłącznie ich remont bądź przebudowę

c) zakaz budowy na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,

d) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:

- zasad i warunków w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni, zawartych w §8,
- warunków zagospodarowania terenów, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zawartych w §9,
- zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane, zawartych w §10,
- tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu, zawartych w §11,
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zawartych w §12.
- zasad modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych, zawartych w §13.



**Rozdział 4.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 15 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD, KPJ**.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

§ 17. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Marcin Fabisiak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU WSI OLSZEWNICA STARA, GM. WIELISZEW

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/415/2014 Rady Gminy Wieliszew z dnia 20 marca 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Olszewnica Stara, gm. Wieliszew



## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA, W TYM LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

## PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KPJ** TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- GRANICA STREFY OD LASU Z ZAKAZEM LOKALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY
- GRANICE STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ W GRANICACH WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KONTYNUACJA CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH POZA OBSZAREN OBJĘTYM PLANEM
- GRUNTY POSIADAJĄCE ZGODĘ NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE

Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:2000 w/g stanu archiwalnego terenu położonego w woj. mazowieckim, powiat legionowski gmina Wieliszew wieś Olszewnica Stara

Reprodukcja – PODGIK

Kier.Roboty  
podpis/data

Mapa niniejsza nie może służyć do opracowania projektów technicznych uzgadnianych przez ZUD bez uprzedniego sprawdzenia jej aktualności przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego

Kier.Robót  
podpis/data

STAROSTWO POWIATOWE  
w LEGIONOWIE  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
w LEGIONOWIE

Niniejszy wtórnik wykonano z mapy  
w skali 1:1000 wg stanu archiwalnego  
Na rok 1980 nr rejestru wtórników 17/2007

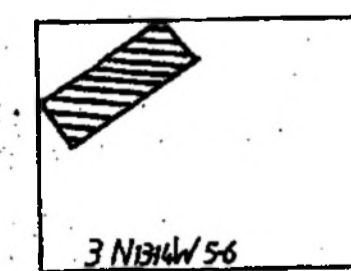
Nr KEM (sekcji) wg zestawienia  
DER —  
Ks. robót KS.7261/07  
Legionowo, 19.06.2007r.

STAROSTA  
*[Signature]*  
Kierownik Powiatowego Ośrodka  
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej  
w Legionowie

Wykaz oznaczeń stosowanych przy urządzeniach podziemnych:

- osie przewodów up. istniejące
  - osie przewodów up. projektowych
  - krowędzie przewodów up. istniejących o średnicy ponad 75 cm
  - krowędzie przewodów up. projektowanych o średnicy ponad 75 cm
  - przewody rozdzielne
  - przewody rozdzielne
  - przewody rozdzielne
- Oznaczenie sposobu zainwentaryzowania
- A aparatura wykrywająca
  - B na podstawie danych branzowych
  - P pomiarem bezpośrednim
- Oznaczenie rodzaju sieci oraz armatury
- w wodociągowej
  - k kanalizacyjnej
  - g gazowej
  - c ciepłej
  - t telefonicznej
  - e elektroenergetycznej
  - et trakcyjnej

Zestawienie sekcji :



Biuro Rozwoju Przestrzennego w Łodzi  
M. Reterski i M. Pasternak - Wiśniewska - spółka jawna  
ul. Gdańska 112 p. 53 90 - 508 Łódź  
tel/fax: 42 633 60 76, tel: 0 501 129 154  
email: brplodzi@op.pl  
NIP: 725 187 09 08

TEMAT	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU WSI OLSZEWNICA STARA, GM. WIELISZEW		
AUTORZY	mgr Marian Reterski WA-171 mgr Ewa Głosińska mgr inż. arch. Xymena Marcinkowska		
WSPÓŁPRACA	mgr inż. arch. Monika Wiśniewska - Pasterniak mgr inż. Elżbieta Kurzypska inż. Ewa Bolińska tech. Anna Potocka		
RYSunEK	RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO		
DATA	MARZEC 2014	SKALA	1 : 2000