

- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji z funduszy krajowych,
 - c) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - d) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew:
Jan Sołtys

4016

UCHWAŁA Nr XXXIX/354/10

RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 30 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew dotyczącego obszaru wsi Olszewnica Stara.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały nr 128/X/99 Rady Gminy Wieliszew z dnia 17 listopada 1999r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) dotyczącego obszaru wsi Olszewnica Stara gm. Wieliszew, Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew dotyczący obszaru wsi Olszewnica Stara.

§ 2. Granice planu oznaczone są na rysunku planu i obejmują część terenu określonego w załączniku nr 1 do uchwały nr 128/X/99 Rady Gminy

Wieliszew z dnia 17 listopada 1999r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) dotyczącego obszaru wsi Olszewnica Stara.

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

§ 4. 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 uchwały,
3. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

4. obszarze obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar, którego granice określono w § 2,
5. terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
6. działce budowlanej zalesionej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych, której powierzchnię w co najmniej 50% stanowi teren zalesiony, zgodnie z ewidencją gruntów,
7. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone w planie dla danego terenu,
8. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
9. powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie krawędzi tych budynków,
10. intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie krawędzi, wszystkich kondygnacji nadziemnych (bez piwnic) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki,
11. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzony w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
12. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza zewnętrzną ścianę budynku, takich jego części jak gzymsy, okapy, schody zewnętrzne, otwarte tarasy, balkony, pochylnie i rampy,
13. usługach – należy przez to rozumieć działalność nie wytwarzającą metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności,
14. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną

do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

15. definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 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) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 5) granice strefy ochrony urbanistycznej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 6) przeznaczenie terenów.

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

Rozdział 2 Zakres ustaleń planu

§ 7. Na obszarze obowiązywania planu wydzie-
la się tereny oznaczone na rysunku planu symbo-
lami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się
następujące przeznaczenie:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzin-
nej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu
symbolami MN,
2. teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na
rysunku planu symbolem RM,
3. tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysun-
ku planu symbolami KDD,
4. tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na
rysunku planu symbolem KPJ.

§ 8. Plan ustala zasady i warunki w zakresie za-
gospodarowania i użytkowania przestrzeni:

1. obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z
ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nie-
przekraczalnej linii zabudowy,
2. obowiązek stosowania na terenach przezna-
czonych do zabudowy budynków o podobnych
parametrach w zakresie wysokości i kształtu
dachu oraz o ujednocionej kolorystyce elewa-
cji oraz dachów,
3. zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolo-
rystyki elewacji i dachów budynków,
4. zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów
budowlanych na całym obszarze planu,
5. zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefo-
nii komórkowej,
6. zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgra-
niczających wszystkich dróg; w pasach drogo-
wych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i
tablice informacyjne związane z ruchem dro-
gowym oraz tablice gminnego systemu infor-
macyjnego (nazwy ulic, numery posesji),
7. dopuszcza się tablice reklamowe usytuowane
wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub ele-
wacji budynku o maksymalnej powierzchni 1m²
na terenach oznaczonych symbolami MN i RM,
8. w przypadku lokalizacji ogrodzeń, obowiązek
sytuowania ich w wyznaczonych na rysunku
planu liniach rozgraniczających dróg przy za-
chowaniu następujących wymogów:
 - 1) obowiązek wycofania o minimum 2m w
stosunku do linii rozgraniczającej bram
wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach
przy drogach o szerokości mniejszej niż
10m,

2) dla ogrodzeń frontowych (od strony drogi)
ustala się:

- a) obowiązek stosowania ogrodzeń ażuro-
wych, w których powierzchnia prześwietu
wynosi min. 30%,
- b) możliwość zastosowania podmurówki o
maksymalnej wysokości 0,6m,
- c) wysokość maksymalną ogrodzenia ra-
zem z podmurówką: 1,8m,
- d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz
ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 9. Plan ustala warunki zagospodarowania te-
renów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska
przyrodniczego:

1. Na całym obszarze plan zakazuje:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zna-
cząco oddziaływać na środowisko, określo-
nych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem
realizowania inwestycji celu publicznego,
- 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków
do wód powierzchniowych i do gruntu oraz
tworzenia i utrzymywania otwartych kana-
łów ściekowych.

2. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepi-
sami z zakresu ochrony środowiska,

tereny MN i RM - jako tereny przeznaczone pod
zabudowę mieszkaniową, podlegające ochro-
nie akustycznej, dla których obowiązują do-
puszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepi-
sami odrębnymi.

3. Plan ustala obowiązek:

- 1) ochrony powietrza atmosferycznego po-
przez zastosowanie w obiektach o charakte-
rze usługowym instalacji, których eksplo-
atacja nie spowoduje przekroczenia stan-
dardów jakości powietrza poza terenem, do
którego prowadzący instalacje posiada tytuł
prawny,
- 2) maksymalnego zachowania pojedynczych
drzew i krzewów oraz ich skupisk.

4. Z uwagi na to, że obszar objęty niniejszym pla-
nem miejscowym znajduje się w granicach
Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajo-
brazu oraz strefy ochrony urbanistycznej War-
szawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
obowiązują na nim zakazy, nakazy i ogranicze-
nia zawarte w przepisach odrębnych dotyczą-
cych tego obszaru.

5. Plan ustala ochronę wód podziemnych na ca-
łym obszarze objętym granicami opracowania
planu, znajdującego się w granicach terenu

Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) objętego wysoką ochroną poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód,
- 2) obowiązek prowadzenia właściwych zasad nawożenia gleb i stosowania środków ochrony roślin z uwagi na brak izolacji poziomu wodonośnego,
- 3) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

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

1. Plan ustala możliwość łączenia oraz dokonywania podziałów istniejących działek w celu:

- 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (Rozdział III niniejszej uchwały),
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

2. Działki budowlane powstałe w wyniku połączenia istniejących działek, a następnie ich podziału muszą mieć:

- 1) parametry zgodne z zapisami w ustaleniach szczegółowych dla terenów (Rozdział III niniejszej uchwały),
- 2) zapewniony dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 11. Plan ustala tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu - do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.

§ 12.1. Plan ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Na całym obszarze obowiązuje:

a) wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci zbiorowych systemów uzbrojenia:

- wodociągową z uzbrojeniem p. pożarowym,

- kanalizacji sanitarnej,
- gazowej,
- elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- telekomunikacyjne,

b) podłączenie odbiorców do sieci oraz dostawa i odbiór mediów przez indywidualne przyłącza na podstawie warunków uzyskanych od właściwego dla danej sieci zarządcy;

c) zachowanie istniejących urządzeń i sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów nie kolidujących z planowaną zabudową i układem dróg, z dopuszczeniem wymiany, przebudowy i rozbudowy;

d) lokalizacja projektowanych sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz urządzeń związanych z ich funkcjonowaniem (z wyjątkiem przyłączy do budynków) w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnymi, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

2) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania terenem odpowiednim na ten cel; przebiegi i usytuowanie sieci oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej (stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków i innych urządzeń technicznych) należy uściślić w postępowaniach administracyjnych dotyczących zatwierdzania projektów budowlanych i pozwoleń na budowę, stosownie do zakresu rozstrzygnięcia w tych sprawach.

3) Dla wszystkich sieci i urządzeń lokalizowanych poza terenami publicznymi należy zapewnić dostęp właściwym służbom dla wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

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

1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym, z gminnej sieci wodociągowej, po wybudowaniu podstawowych wodociągów zasilających, zgodnie z „Koncepcją zwodociągowania gminy Wieliszew”,

2) obowiązek pełnego pokrycia potrzeb na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe,

3) źródłem zaopatrzenia w wodę będzie projektowane ujęcie i stacja wodociągowa w Janówku,

4) możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni własnych na działkach do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) skanalizowanie obszaru objętego planem w systemie zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, grawitacyjno-ciśnieniowej i odprowadzanie ścieków poza obszar objęty planem, do systemu Kanalizacji Obrzeża Zalewu Zegrzyńskiego zakończonego oczyszczalnią ścieków w Orzechowie,
- 2) możliwość odprowadzania ścieków na inną gminną oczyszczalnię ścieków,
- 3) do czasu wyposażenia ulic w sieć gminnej kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego wywozu przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników; każdorazowo, po wybudowaniu w ulicy kanału sanitarnego właściciele przylegających do ulicy działek mają obowiązek podłączenia się bezwzględnie do tej sieci i zlikwidowania szamb, zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie,
- 4) dopuszcza się na działkach o powierzchni co najmniej 2000m² budowę indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków; oczyszczone ścieki mogą być wprowadzane do ziemi na warunkach określonych w odrębnych przepisach,
- 5) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) na całym obszarze odprowadzanie wód opadowych wg rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
- 2) wody opadowe z dachów budynków i „umownie czystych” terenów o funkcji mieszkaniowej powinny być odprowadzane na nieutwardzony teren własnej działki i przez infiltrację do gruntu; w przypadku niedostatecznie chłonnej powierzchni biologicznej działki zapewnić należy retencję wód w zbiornikach zlokalizowanych w granicach działek,
- 3) odwodnienie ulic i ciągów pieszo-jezdných przez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne przykrawężnikowe, studnie chłonne i drenaż.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego napięcia (15kV), po jej rozbudowie; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- 2) budowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny,
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
- 4) możliwość lokalizacji poza liniami rozgraniczającymi dróg:
 - a) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) stacji trafo 15/0,4 kV na wydzielonych działkach, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- 5) możliwość lokalizacji słupowych stacji trafo w liniach rozgraniczających dróg,
- 6) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez nowobudowane obiekty,
- 7) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu i układu komunikacyjnego z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, przebudowa tego urządzenia może być zrealizowana przez właściciela urządzenia na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje, na warunkach określonych przez zarządcę urządzenia elektroenergetycznego według przepisów odrębnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%). Kominki stanowiąc mogą jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- 2) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz do celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:

- 1) budowę gazociągów w liniach rozgraniczających dróg zgodne z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń od strony drogi, otwieranych na zewnątrz; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,
- 3) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
- 4) dostawę gazu do nowych odbiorców jeżeli zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 2) możliwość przebiegu telefonicznych linii naziemnych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- 3) bezpośrednia obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) gromadzenie i segregację odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami uchwalonym przez Radę Gminy Wieliszew,
- 2) gromadzenie i segregację odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, w 4 typach oznaczonych pojemników:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) surowce wtórne,
 - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) wydzielone odpady niebezpieczne,
- 3) możliwość lokalizacji pojemników o których mowa w ust. 2 w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.

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

1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym stanowi droga gminna (ul. Wiejska), znajdująca się poza granicami opracowania.
2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią drogi dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDD – drogi dojazdowe,
 - b) KPJ – ciągi pieszo-jezdne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 plan ustala następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – 10m,
 - 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – 10m,
 - 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD – 10m,
 - 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD – plan wyznacza północną linię rozgraniczającą drogi - w granicach planu znajduje się część drogi o szerokości od 2m do 7,5m,
 - 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD – plan wyznacza wschodnią linię rozgraniczającą drogi - w granicach planu znajduje się część drogi o szerokości 4m,
 - 6) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KPJ – plan wyznacza wschodnią linię rozgraniczającą drogi - w granicach planu znajduje się część drogi o szerokości 4m; ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania,
 - 7) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KPJ - 8m; ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania,
 - 8) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KPJ - 8m; ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania,
 - 9) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KPJ – 8m; ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania,

- 10) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KPJ - 8m; ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania,
 - 11) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 11KPJ - 8m; ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania,
 - 12) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KPJ - 8m, ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania,
 - 13) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KPJ –8m, ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania,
 - 14) dla istniejącej drogi gminnej (ul. Wiejska) plan wyznacza zachodnią linię rozgraniczającą drogi – droga w całości znajduje się poza granicami planu.
4. Plan ustala możliwość obsługi działek budowlanych z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
 - 1) 7m - dla obsługi maksymalnie 4 działek,
 - 2) 8m - dla obsługi powyżej 4 działek.
 5. Dla dróg wewnętrznych nieprzełotowych, o których mowa w ust. 4., służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 X 12,5m.
 6. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
 - 1) 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,
 - 2) 1 miejsce postojowe/30m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - 3) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.
 7. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni dróg i ciągów pieszo-jezdnych polegające na:
 - 1) kształtowaniu nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - 2) ujednoczeniu kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników i miejsc postojowych,
 - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
 - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.),
 - 3) możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d) miejsc parkingowych ogólnodostępnych,
 - e) przystanków komunikacji zbiorowej,
 - f) urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy szczególne.
 8. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące:
 - 1) zasad i warunków w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni, zawarte w § 8,
 - 2) warunków zagospodarowania terenów, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zawarte w § 9,
 - 3) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu, zawarte w § 11,
 - 4) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zawarte w § 12.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 5MN, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (jeden budynek mieszkalny na działce) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
 - 1) garaże jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
 - 2) budynki gospodarcze wolnostojące lub pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, ga-

- stronomia) jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - 3) drogi wewnętrzne,
 - 4) dla działki o nr ewidencyjnym 83/1 dopuszcza się realizację zabudowy o charakterze komunalno-socjalnym.
3. Charakter działań:
- 1) realizacja nowej zabudowy,
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
- 1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej po podziale:
 - 1000 m² – dla działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 5MN,
 - 1400m² – dla działek zalesionych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MN,
 - 1000m² – dla działek niezalesionych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MN,
 - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działki, o której mowa wyżej maksymalnie o 10%,
 - b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej: 20m,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 80°,
 - 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – 10m - 2 kondygnacje naziemne, z czego ostatnia kondygnacja może być poddaszem użytkowym,
 - b) usługowej – 7m - 1 kondygnacja naziemna,
 - c) gospodarczej i garaży – 7m - 1 kondygnacja naziemna,
 - d) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:
 - a) 40% dla działek niezalesionych,
 - b) 30% dla działek zalesionych,
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35,
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) 60% dla działek niezalesionych,
 - b) 70% dla działek zalesionych.
5. Architektura:
- 1) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego z zachowaniem jednokowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednokowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy,
 - c) ogrodzenia frontowe – tynk, kamień, cegła, drewno, metal oraz uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach dostosowanych do kolorystyki obiektów zlokalizowanych na działce.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) Parametry dotyczące podziału nieruchomości na działki budowlane, ustalone w ust. 4 pkt 1 nie dotyczą dokonywania podziału, którego celem jest:

- a) powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek, pod warunkiem, że działki budowlane powstałe w wyniku podziału będą spełniały warunki ustalone w niniejszej uchwale,
 - b) wydzielenie działki pod obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) wydzielenie działki pod drogę.
- 2) Obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
- 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) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane, zawarte w § 10,
 - d) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu, zawarte w § 11,
 - e) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zawarte w § 12,
 - f) zasad modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych, zawarte w § 13.

§ 15. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa (jeden budynek mieszkalny na działce) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - 3) drogi wewnętrzne.
3. Charakter działań:
 - 1) realizacja nowej zabudowy,
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej po podziale:
 - 2000m²,
 - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działki, o której mowa wyżej maksymalnie o 10%,
 - b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej: 25m,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 80°,
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
- a) mieszkaniowej – 10m - 2 kondygnacje naziemne, z czego ostatnia kondygnacja może być poddaszem użytkowym,
 - b) usługowej – 7m - 1 kondygnacja naziemna,
 - c) inwentarskiej, gospodarczej i garaży – 7m - 1 kondygnacja naziemna; ograniczenie wysokości do 7m nie dotyczy silosów i innych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem siedliska,
 - d) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:
- a) 40% dla działek niezalesionych,
 - b) 30% dla działek zalesionych,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
- a) 60% dla działek niezalesionych,
 - b) 70% dla działek zalesionych.
5. Architektura:
- 1) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
 - b) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolno-

- stojących garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich,
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy,
 - c) ogrodzenia frontowe – tynk, kamień, cegła, drewno, metal oraz uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach dostosowanych do kolorystyki obiektów zlokalizowanych na działce.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) Parametry dotyczące podziału nieruchomości, ustalone w ust. 4 pkt 1 nie dotyczą dokonywania podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek, pod warunkiem, że działki budowlane powstałe w wyniku podziału będą spełniały warunki ustalone w niniejszej uchwale.
 - 2) Obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - 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) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane, zawarte w § 10,
- d) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu, zawarte w § 11,
- e) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zawarte w § 12,
- f) zasad modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych, zawarte w § 13.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 16. Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

1. 0,1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, KPJ,
2. 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
3. 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM.

§ 17. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew:
Andrzej Snopek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELISZEW DOTYCZĄCY OBSZARU WSI OLSZEWNICA STARA

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIX/354/10 Z DNIA 30 MARCA 2010 ROKU
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELISZEW
DOTYCZĄCEGO OBSZARU WSI OLSZEWNICA STARA SKALA 1:2 000



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA, W TYM LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICE STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ W GRANICACH WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KPJ TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

OZNACZENIA INNE (INFORMACYJNE)

- ISTNIEJĄCE PODZIAŁY DZIAŁEK
- PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK
- PROPONOWANE POŁĄCZENIA DZIAŁEK
- TERENY ZALEŻNIE POSIADAJĄCE ZGODNE NA PRZEZNACZENIE GRUNTOW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA, ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA GRANICAMI OPRACOWANIA

Przewodniczący
Rady Gminy Wieliszew
Andrzej Suopek

<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000</p> <p>temat: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000, zawierający granice terenów wsi Olszewnica Stara</p>	<p>SIENKOWSKI WITOLD</p> <p>PROJEKTANT</p> <p>ul. ...</p>	<p>... ..</p> <p>... ..</p>	
--	---	-----------------------------	--

<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000</p> <p>temat: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000, zawierający granice terenów wsi Olszewnica Stara</p>	<p>STANISŁAW STANISŁAW</p> <p>PROJEKTANT</p> <p>ul. ...</p>	<p>... ..</p> <p>... ..</p>	
--	---	-----------------------------	--

<p>Plan Rozwój Przestrzenny w Logu</p> <p>Wieliszew, województwo mazowieckie</p> <p>0000000 112.0 000 000 000</p> <p>0000000 50 000 000 000</p> <p>0000000 000 000 000 000</p> <p>0000000 000 000 000 000</p>	
TEMAT	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELISZEW DOTYCZĄCY OBSZARU WSI OLSZEWNICA STARA
AUTORZY	mgr Marian Ribiński mgr inż. arch. Robert Wójcik mgr inż. arch. Zdzisław Marzec
WSPÓŁPRACUJĄCY	mgr inż. Małgorzata Półnacka mgr inż. Edyta Kuczyńska mgr inż. Anna Półnacka
RYSUJEK	RYSUJEK PLANU
DATA	MARZEC 2010 SKALA 1:2 000