

4014

UCHWAŁA Nr XXXVIII/339/10

RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 23 lutego 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Nowa.

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami), w związku z uchwałą nr 367/XXVI/02 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 kwietnia 2002r. w sprawie przystąpienia do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) dotyczącego obszaru wsi Olszewnica Nowa i w związku z uchwałą nr 245/XXIV/05 Rady Gminy Wieliszew z dnia 1 marca 2005r. w sprawie zmiany uchwały nr 367/XXVI/02 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 kwietnia 2002r. w sprawie przystąpienia do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) dotyczącego obszaru wsi Olszewnica Nowa, Rada Gminy Wieliszew stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą nr 239/XXVII/2000 Rady Gminy Wieliszew z dnia 7 listopada 2000r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew” uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Nowa, gm. Wieliszew zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będą-

cego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały;

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą nr 367/XXVI/02 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 kwietnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują tereny działek o nr ewidencyjnych 431, 432, 433, 434, 435 i 436 położonych po stronie północnej ul. Nowodworskiej (drogi wojewódzkiej nr 631) na głębokość od ok. 220m do ok. 242m od północnej granicy działki nr 456 (północnej linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 631). Granice planu oznaczone są na rysunku planu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową, umożliwiających przestrzenny rozwój wsi Olszewnica Nowa z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich objętych niniejszym planem, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w celu utrzymania wiejskiego charakteru miejscowości i poprawienia ładu przestrzennego;
- 3) uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadania nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów pod różne funkcje;
- 4) podniesienie warunków życia mieszkańców.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Nowa stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wieliszew, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne oznaczone na rysunku w skali 1:1000 będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym granicami obszaru objętego ustaleniami planu uszczegółowionymi w § 1, ust. 2;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów, określone w Rozdziale 3, stanowią inaczej;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 4 - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 8) uciążliwości – należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w niekorzystny sposób wpływa na środowisko i powoduje emisję lub stężenia substancji przekraczające poziomy uznane za dopuszczalne na podstawie przepisów szczególnych;
- 9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa; są to: in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii;
- 10) odnawialnych źródłach energii – należy przez to rozumieć pompy ciepłe oraz baterie słoneczne;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym położonych w granicach nieruchomości;

mości do całej powierzchni tej nieruchomości;

- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (za wyjątkiem stacji transformatorowych wewnętrznych) od ulicy, drogi wewnętrznej, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica nowego budynku mieszkalnego od ulicy, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy, ryzalitów wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 14) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę bądź będącymi w użytkowaniu rolniczym;
- 15) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Rozdział 2 Określenia ogólne

§ 4.1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan określa:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone dla całego obszaru i dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania przestrzeni;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan nie określa:

- 1) granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarze opracowania;
- 2) sposobów ochrony dziedzictwa kulturowego, ponieważ takie nie występuje w obszarze obowiązywania planu;
- 3) granic terenów wymagających scalenia oraz zasad i warunków scalania, gdyż nie ma takiej potrzeby;
- 4) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż nie wyznaczono w Studium takich przestrzeni.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w pkt 1 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 6.1. Oznaczenia cyfrowe przedstawione na rysunku planu określają numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu niezbędne do wykonania projektu budowlanego należy określać według przepisów ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (Rozdział 3) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów (Rozdział 4) z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (Rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (Rozdział 6).

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 8. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN;
- 2) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem 1R;
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 9.1. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony środowiska i przyrody w całym obszarze planu zakazując:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;

- 3) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) wprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych;
- 5) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym; wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń; przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji hałasu dla terenów sąsiednich zgodnie z ich przyszłym przeznaczeniem.

2. Plan nakazuje:

- 1) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca na terenie każdej posesji do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) selekcję odpadów na posesjach i terenach w 4 typach oznaczonych pojemnikami:
 - na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko;
 - na surowce wtórne;
 - na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania;
 - na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych; przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 4) ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych jak: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii.

§ 10. Cały obszar opracowania planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu utworzonego rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870). W granicach obszaru chronionego krajobrazu gospodarowanie terenem musi być zgodne z

przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§ 11.1. Plan ustala szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem określone w uchwale oraz w sposób graficzny na rysunku planu.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN plan ustala:

- 1) szczegółowe zasady wydzielenia działek opisane zostały w ust. 3-4 niniejszego paragrafu;
- 2) dla istniejących działek na terenie 1MN nie posiadających zjazdu z ul. Nowodworskiej plan dopuszcza obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 631 – ul. Nowodworskiej pod warunkiem uzyskania zgody na zrobienie zjazdu z ul. Nowodworskiej od zarządcy drogi;
- 3) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się z wyznaczonych w planie dróg publicznych; zgodnie z punktem 2 niniejszego ustępu nowo wydzielone działki mogą być w szczególnych wypadkach obsługiwane zjazdem z ulicy Nowodworskiej.

3. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN plan ustala:

- 1) minimalną wielkość nowej działki – 900m²;
- 2) minimalną długość krótszego boku działki – 22,0m;
- 3) w uzasadnionych przypadkach minimalna powierzchnia działki, określona w ust. 3, pkt 1; może się różnić od wskazanej z tolerancją do +/- 10%.

4. Szczegółowe zasady podziału, o których mowa w pkt 2 i 3, nie obowiązują:

- 1) dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe wewnętrzne; wydzielenia działki pod stację transformatorową należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dokonywania podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w niniejszej uchwale.

§ 12.1. Plan określa następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do przeznaczonego pod zabudowę terenu:

- 1) plan ustala granice pomiędzy terenami o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego w postaci linii rozgraniczających tereny;
- 2) plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zakazem przekroczenia ich obiektami kubaturowymi za wyjątkiem stacji transformatorowych;
- 3) plan ustala na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną możliwość lokalizacji zabudowy:

- a) o funkcji podstawowej jako wolnostojącej lub przy granicy działki w sytuacji, gdy szerokość działki jest mniejsza niż 18,0m;
- b) gospodarczej i garażowej przy granicy działki lub jako wolnostojącej a także jako pomieszczenia gospodarcze i garaże wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej.

2. Plan określa sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) ustala się na całym obszarze obowiązywania planu zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

Rozdział 4

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe, sieć infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie linii zabudowy określonych na rysunku planu;

- b) pomieszczenia usługowe należy lokalizować w bryle budynku mieszkalnego;
 - c) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące na działkach o szerokości 18m i więcej oraz w zabudowie bliźniaczej lub przy granicy działki, na działkach węższych niż 18m;
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym; rzędna parteru nie wyżej niż 50cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 10,0m;
 - e) front budynku mieszkalnego należy sytuować z kalenicą prostopadłą do dłuższego boku działki z możliwością projektowania facjat lub ryzalitów krytych dachami dwuspadowymi lub lukarn krytych dachami jedno lub dwuspadowymi;
 - f) wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja użytkowa, całkowita wysokości budynku do kalenicy maksimum 6,0m;
 - g) pomieszczenia gospodarcze i garaże należy lokalizować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako wolnostojące budynki;
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,35;
 - i) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°–45°; dachy budynków garażowych i gospodarczych należy projektować jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15°–45°;
 - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z dachówki ceramicznej, blachodachówki lub blachy; zalecana kolorystyka to nieagresywne odcienie czerwieni, kolor tradycyjnej dachówki ceramicznej oraz brąz i kolor czerwono-brązowy;
 - k) kolorystyka elewacji budynków powinna być wykonana w odcieniach: beżu, jasnej żółci lub białym; zaleca się wykończenie elewacji z użyciem materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień); nie dopuszcza się stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 4) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 70% powierzchni działek budowlanych o powierzchni powyżej 1100m² i na minimum 60% powierzchni działek budowlanych dla działek o powierzchni 1100m² i mniejszej.

5) następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:

- a) ogrodzenie frontowe działek budowlanych należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie;
- b) wysokość ogrodzenia zlokalizowanego w granicy z przestrzenią publiczną – max. 1,6m;
- c) plan ustala obowiązek stawiania ażurowych ogrodzeń metalowych bądź drewnianych o minimalnej powierzchni ażurowej 25% powierzchni każdego przęsła;
- d) plan nie dopuszcza stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- e) ogrodzenie frontowe działek oraz ogrodzenie w przestrzeniach nie sąsiadujących bezpośrednio z przestrzenią drogi musi umożliwiać migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;
- f) linia ogrodzenia powinna przebiegać w odległości minimum 0,5m od istniejącego gaziągu;

6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczoną do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. W zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15, ust. 2.

3. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6; obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

4. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu 1MN z drogi 1KDD lub z ul. Nowodworskiej – dotyczy tylko działek posiadających zjazd z ul. Nowodworskiej oraz działek powstałych w wyniku podziału wtórnego istniejących nieruchomości pod warunkiem otrzymania zgody na zjazd od zarządcy drogi.

5. Plan dopuszcza miejscowe poszerzenie terenu drogi 1KDG na teren 1MN w miejscach lokalizacji przystanków.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny upraw rolniczych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna dla potrzeb lokalnych, drogi dojazdowe, stacje transformatorowe;

3) zakaz wznoszenia budynków;

4) konieczność zachowania na działkach istniejącej zieleni wysokiej;

5) możliwość grodzenia działek na niżej podanych zasadach:

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6m;
- b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi;
- c) obowiązek wykonania ogrodzenia działek umożliwiającego migrację drobnych przedstawicieli fauny, płazów gadów i drobnych ssaków.

2. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu 1R z drogi 1KDD.

Rozdział 5

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 15.1. Plan ustala następujące warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu opracowania poprzez drogę wojewódzką nr 631 o znaczeniu regionalnym za pośrednictwem wyznaczonych w planie skrzyżowań tej drogi z drogami lokalnymi. Droga wojewódzka nr 631 – ul. Nowodworska daje również możliwość ważniejszych powiązań lokalnych (pomiędzy poszczególnymi miejscowościami gminy);
- 2) powiązanie komunikacyjne terenu opracowania z drogą wojewódzką nr 631 o znaczeniu regionalnym za pośrednictwem drogi 1KDD i jej kontynuacji poza granicami planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę z przyległych dróg publicznych określonych niniejszym planem; obsługa komunikacyjna działek budowlanych z jezdni głównych drogi wojewódzkiej nr 631 (ul. Nowodworskiej) pod warunkiem uzyskania zgody na zrobienie zjazdu od zarządcy drogi; plan pozostawia obsługę komunikacyjną istniejących działek;
- 4) klasyfikację funkcjonalno – techniczną z podziałem na drogę klasy „D” dla terenu drogi publicznej wyznaczonej w planie i oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym KDD – droga dojazdowa, dla której ustalenia szczegółowe określono w § 16 ust. 1;
- 5) parametry techniczne drogi powinny spełniać wymagania ustalone w odrębnych przepisach określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich użytkowanie;
- 6) plan dopuszcza możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących urządzeń nie

związanych z drogą i ich obsługą pod warunkiem, że:

- a) nie powodują zagrożenia oraz utrudnień dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócają wykonywania zadań zarządcy drogi,
- b) nie kolidują z zakładaną siecią infrastruktury technicznej,
- c) zarządca drogi wyrazi zgodę na ich przebudowę lub remont.

2. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów – na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku mieszkalnego – 2 stanowiska.

§ 16.1. Plan ustala dla projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD następujące parametry funkcjonalno-techniczne – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym.

2. Ogrodzenia frontowe działek budowlanych należy sytuować w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg.

§ 17.1. Na terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD poza pasem jezdnym plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji małej architektury (np. słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,5mx1,2m), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
- 3) jednorodne urządzenie nawierzchni przestrzeni publicznych pod względem użytego materiału i kolorystyki oraz stosowanie jednorodnych elementów małej architektury (lampy, ławki, słupy i słupki, przystanki komunikacji zbiorowej itp.) na wszystkich sąsiadujących ze sobą terenach;
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

Rozdział 6

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 18.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie terenu 1MN w wodę z projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) budowę przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic, w tym również przez tereny działek prywatnych właścicieli, przy zapewnieniu warunków dla eksploatacji sieci przez odpowiednie regulacje prawne.

2. Przy rozbudowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

3. Plan dopuszcza czasowo budowę ujęć indywidualnych. Ujęcia indywidualne powinny być zlikwidowane po rozbudowie sieci wodociągowej umożliwiającej zaopatrzenie terenów w wodę z tej sieci.

§ 19.1. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych w systemie kanalizacji zbiorczej poprzez budowę gminnej sieci kanalizacyjnej oraz obowiązek podłączenia wszystkich obiektów do gminnej kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;
- 2) odbiornikiem ścieków będzie projektowany kolektor sanitarny; oczyszczanie ścieków następować będzie w oczyszczalni w Orzechowie;
- 3) budowę kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic. Plan dopuszcza przebiegi kanałów sanitarnych przez tereny przeznaczone pod zabudowę poza liniami rozgraniczającymi ulic, w tym przez tereny działek prywatnych właścicieli pod warunkiem zapewnienia zarządcy sieci dostępu do studzienek kanalizacyjnych i możliwości prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

2. Do czasu budowy gminnej kanalizacji zbiorczej plan dopuszcza kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w atestowanych, szczelnych zbiornikach bezodpływowych okresowo opróżnianych pod warunkiem zapewnienia wywozu nieczystości na oczyszczalnię ścieków w Orzechowie lub lokalizowania ekologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 20. Dla całego obszaru plan ustala w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej; w przypadku wykorzystania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (50%-70% w zależności od wielkości działki budowlanej) na terenie działki budowlanej należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie sąsiednich nieruchomości;
- 3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 4) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 3, mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia.

§ 21.1. Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę.

2. Plan ustala rozbudowę sieci i budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny w Legionowie w zależności od potrzeb lokalnych.

3. Plan ustala prowadzenie sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg.

§ 22. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw o niskiej zawartości siarki np: gazem przewodowym, energią elektryczną, olejem opałowym bądź innymi ekologicznymi nośnikami energii, w tym z odnawialnych źródeł energii.

§ 23.1. Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci średniego ciśnienia.

2. Plan ustala podłączenie odbiorców do sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.

3. Plan ustala budowę i rozbudowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy w zależności od potrzeb lokalnych.

4. Gazyfikacja terenu będzie możliwa o ile zostaną spełnione warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.

5. Plan ustala odległości podstawowe gazociągów od obiektów terenowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi, określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. Plan ustala lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych w ogrodzeniach frontowych lub w miejscu uzgodnionym z gestorem sieci tak, by był do nich zapewniony bezpośredni dostęp.

§ 24.1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic na warunkach określonych przez gestora sieci w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez gestorów sieci.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 25. Plan ustala lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 7

Ustalenia końcowe

§ 26. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN – w wysokości 20%;
- 2) na pozostałych terenach – w wysokości 0,1%.

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

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew:
Jan Sołtyś



OLSZEWNICA NOWA

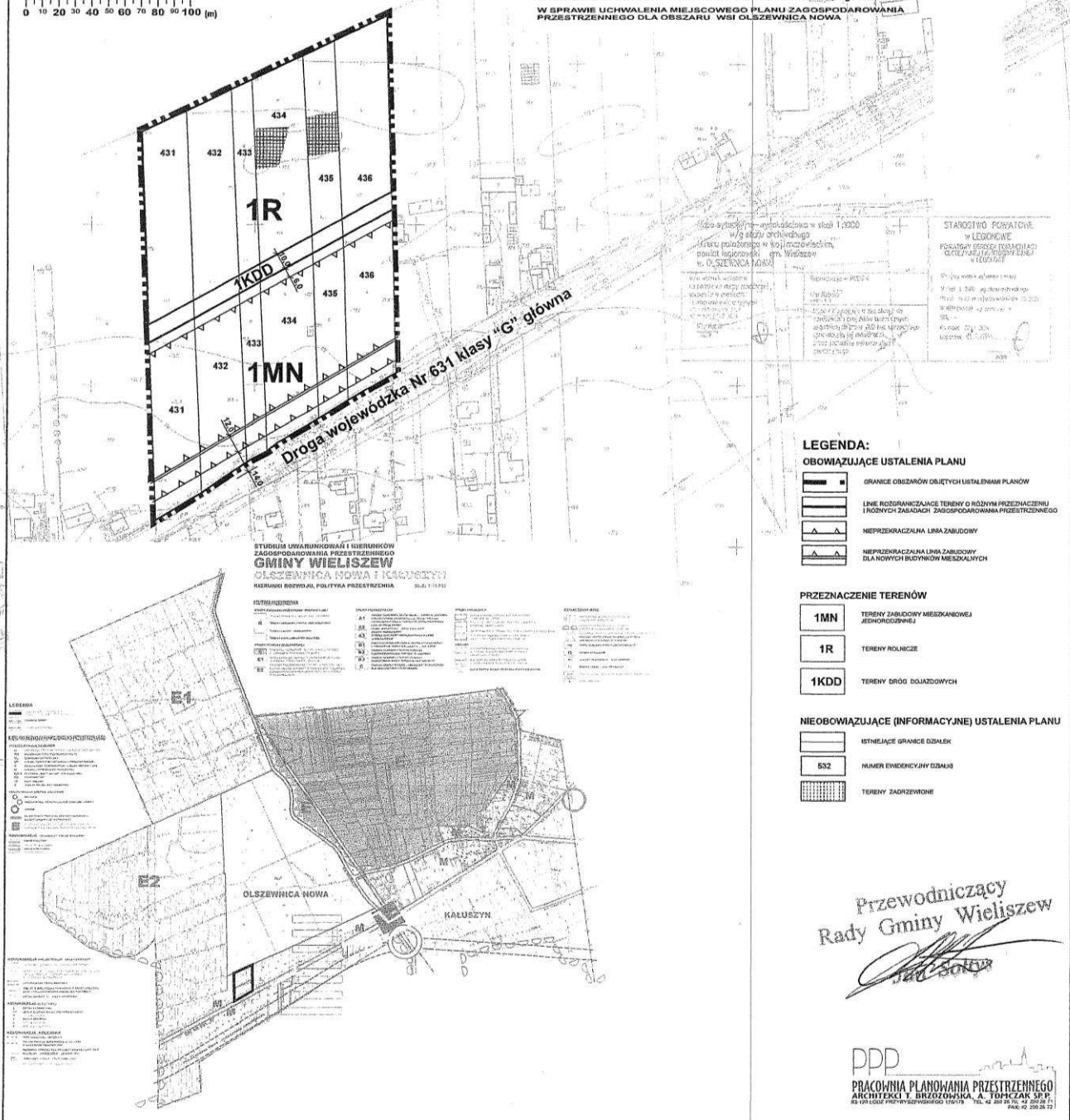
część wsi położona wzdłuż ul. Nowodworskiej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

skala opracowania 1 : 1 000



NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY GMINY WIELISZEW NR XXXVIII/339/10 z dnia 23 lutego 2010 roku
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU WSI OLSZEWNICA NOWA



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXVIII/339/10
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 23 lutego 2010r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga o przyjęciu sposobu rozpatrzenia przez Wójta Gminy Wieliszew uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 2 września 2005r. do dnia 26 września 2005r. i ponownego wyłożenia w dniach od 4 października 2007r. do dnia 7 listopada 2007r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olszewnica Nowa, gmina Wieliszew obejmującego działki o nr ewid. 431, 432, 433, 434, 435 i 436.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy zał. do uchwały nr		Uwagi
					uwzględniono	nie uwzględniono	uwzględniono	nie uwzględniono	
1	19.11.2007r.	Nie zgadzam się z planowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegiem drogi w połowie działki	432	B 1 MN, B 1R i B 1KDL					W ustaleniach projektu planu przyjęto politykę zgodną z ustaleniami studium – dotyczy terenu rolnego w związku z tym poprowadzenie drogi po terenie rolnym jest bezzasadne
2.	13.11.2007r.	Nie zgadzam się z planowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegiem drogi	433, 434	B 1 MN, B 1R i B 1KDL					W ustaleniach projektu planu przyjęto politykę zgodną z ustaleniami studium – dotyczy terenu rolnego w związku z tym poprowadzenie drogi po terenie rolnym jest bezzasadne
3.	12.11.2007r.	Nie zgadzam się z planowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegiem drogi w połowie działki	435,436	B 1 MN, B 1R i B 1KDL					W ustaleniach projektu planu przyjęto politykę zgodną z ustaleniami studium – dotyczy terenu rolnego w związku z tym poprowadzenie drogi po terenie rolnym jest bezzasadne

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew:
Jan Sołtys

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXVIII/339/10
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 23 lutego 2010r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, 717 z późn. zm.) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

§ 2. W skład zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Olszewnica Nowa (431, 432, 433, 434, 435, 436) wchodzi:

wodociąg,

kanalizacja,

oświetlenie dróg i miejsc publicznych,

kanalizacja deszczowa.

§ 3. Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o przepisy branżowe, np. Prawo energetyczne,
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy,
- 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

4015

UCHWAŁA Nr XXXVIII/340/10

RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 23 lutego 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Olszewnica Nowa/Kałuszyn.

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami), stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą nr 239/XXVII/2000 Rady Gminy Wieliszew z dnia 7 listopada 2000r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew”, Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Olszewnica Nowa/Kałuszyn, gm. Wieliszew dla części wsi położonej przy skrzyżowaniu: ul. Nowodworskiej

(część drogi wojewódzkiej nr 631) – strona południowa – i ul. Warszawskiej (drogi powiatowej) zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.