

3927

UCHWAŁA Nr VII/60/11 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 29 marca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janówek Pierwszy, gmina Wieliszew.

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. zm.) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 135/XVIII/08 Rady Gminy Wieliszew z dnia 10 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Janówek Pierwszy, gmina Wieliszew, uchwalonego uchwałą nr 301/XXX/98 Rady Gminy Wieliszew z dnia 16 kwietnia 1998r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego nr 31 z dnia 10 czerwca 1998r., Rada Gminy Wieliszew stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew zatwierdzonym uchwałą nr 239/XVII/2000 Rady Gminy Wieliszew z dnia 7 listopada 2000r., uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Janówek, Pierwszy gmina Wieliszew, zwany dalej „planem”, składający się z:

1. części tekstowej,
2. części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią,
3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, będącego jej integralną częścią,
4. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, będącego jej integralną częścią,

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granice obszaru objętego planem obejmują dwa odrębne obszary:

- 1) dla obszaru północnego granice przebiegają:
 - a) od północy po południowej granicy działki o nr ewid. 241/10 (droga wojewódzka nr 631),
 - b) od wschodu – po zachodniej granicy działki o nr ewid. 240/63,
 - c) od południa – po południowej granicy działek o nr ewid. 240/14, 240/13, 240/15, 240/7, 240/6, 240/5, 240/4, 240/3, 578/34, 578/33 i po wschodniej granicy działki o nr ewid. 239,
 - d) od zachodu – po zachodniej granicy działki o nr ewid. 235,
- 2) dla obszaru południowego granice pokrywają się z granicami działki ewid. nr 240/73.

§ 3.1. Ilekroć w dalszych przepisach planu jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym,
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone dla danego terenu,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie,
- 4) powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną budynkami, liczoną jako rzut poziomy zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię działki,
- 5) intensywności zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej jako rzut poziomy zewnętrznych krawędzi wszystkich

- kondygnacji naziemnych (bez piwnic) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej stanowiącą grunt rodzimy, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo, nie stanowiący nawierzchni dojazdów i dojeżdżalnych pieszych, nieutwardzony, pokryty trwałą roślinnością lub użytkowany rolniczo, a także wody powierzchniowe.
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą 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,
 - 8) proponowanej granicy działki – należy przez to rozumieć proponowaną linię podziału na działki o orientacyjnym przebiegu, niebędącą obowiązującym ustaleniem planu,
 - 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającą dóbr materialnych,
 - 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 11) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1, a użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 4. W planie ustala się:
1. podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 3. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
 8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 9. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 10. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 11. zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 12. stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
- § 5. W planie nie ustala się:
1. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 2. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
 3. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- § 6.1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) zmierzone odległości elementów zagospodarowania,
 - 5) przeznaczenie terenów.

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

1) strefa ochrony konserwatorskiej.

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

§ 7. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN,
2. teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U/MN,
3. teren parkingu, oznaczony symbolem KS,
4. teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ,
5. tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami KDD,
6. tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami KPJ.

§ 8. W planie ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Nakazuje się stosowanie na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów.
3. Zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń.
4. Zakazuje się rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdných i terenu oznaczonego symbolem KS, gdzie dopuszcza się znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym oraz tablice gminnego systemu informacyjnego (nazwy ulic, numery posesji).
5. Dopuszcza się reklamy usytuowane wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 1m² dla działki budowlanej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem MN i U/MN.

§ 9. W planie ustala się zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:

1. W przypadku lokalizowania ogrodzeń, nakazuje się sytuowanie ich w liniach rozgraniczających dróg.
2. Nakazuje się wycofanie o minimum 2m w stosunku do linii rozgraniczającej, bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10m.
3. Dla ogrodzeń frontowych:
 - 1) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitu wynosi min. 30%,
 - 2) dopuszcza się zastosowanie podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6m,
 - 3) ustala się wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8m,
 - 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń w formie żywopłotu bez ograniczenia wysokości.

§ 10. W planie ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zakazuje się:
 - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego w tym również z zakresu łączności,
 - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
 - 3) wycinania drzew, z wyjątkiem przypadków, gdy istniejące drzewa stwarzają bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowią przeszkodę dla lokalizacji obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą właściwego organu.
2. Ustala się, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) tereny MN przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - 2) tereny U/MN przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe.

3. Ustala się dla obiektów stałego pobytu ludzi, bezpośrednio sytuowanych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDD, obowiązków stosowania rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie związane z potencjalną uciążliwością drogi wojewódzkiej nr 631.

4. Nakazuje się respektowanie zapisów wynikających z konieczności ochrony wód podziemnych na terenach znajdujących się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP).

§ 11. W planie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 52-64/30) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu symbolem i numerem 52-64/30, dla której:

1) nakazuje się uzyskanie przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych, uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,

2) nakazuje się uzyskanie przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach wyżej wymienionej strefy,

3) nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych oraz wykonanie ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

§ 12.1. W planie ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:

- 1) linii zabudowy,
- 2) maksymalnej wysokości zabudowy,
- 3) maksymalnej intensywności zabudowy,
- 4) maksymalnej powierzchni zabudowy,
- 5) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) nachylenia połaci dachowych.

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów, w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 13. W planie ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń.
2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

1) 1MN, 2MN, 3MN:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- 800m² dla zabudowy wolno stojącej,
- 600m² dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego segmentu),

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:

- 18 m dla zabudowy wolno stojącej,
- 14 m dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego segmentu),

c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 90° lub zbliżony do kąta nachylenia granic istniejących działek sąsiednich;

2) 1U/MN:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2500m²,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 40m,

c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 90°.

§ 14. W planie ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów:

1. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów zlokalizowanych dla potrzeb budowy w granicach terenu budowy na czas określony w pozwoleniu na budowę.

2. Dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z ustaleniami planu oraz pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczających poza ich granice i nie uniemożliwia zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu działek sąsiednich.

§ 15. W planie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Nakazuje się wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i elektroenergetyczne, zasilane z systemów zbiorowych.
2. Dopuszcza się wyposażanie terenów w sieci innych mediów technicznych, w tym sieć gazową, kanalizację deszczową i łącza telekomunikacyjne.
3. Ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z planowaną zabudową i układem ulic, z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy i rozbudowy.
4. Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1 i 2 w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných, dla których:
 - 1) nakazuje się zachowanie warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących wzajemnego usytuowania sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, w pasach terenów ograniczonych linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków i innych urządzeń technicznych, poza liniami rozgraniczającymi dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z systemu zbiorowego, z projektowanego wodociągu gminnego „Janówek”,
 - 2) ustala się zapewnienie zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, z uwzględnieniem stosowania przy przebudowie, rozbudowie i budowie sieci wodociągowej hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) ustala się budowę sieci wodociągowej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci,
6. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie zbiorowym do oczyszczalni ścieków w Jednostce Wojskowej w Janówku,
 - 2) ustala się budowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci,
 - 3) dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych do czasu wyposażenia wszystkich terenów w sieć kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego opróżnienia i wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktu zlewnego ścieków,
 - 4) nakazuje się, po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej, przyłączenie do sieci budynków i likwidację zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) nakazuje się, dla obiektów wytwarzających ścieki technologiczne, budowę urządzeń podczyszczających ścieki do parametrów określonych przez odbiorcę ścieków.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych na terenach budowlanych według rozwiązań indywidualnych: powierzchniowo i przez infiltrację do ziemi, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki, nakazuje się zapewnienie retencji wody w zbiornikach lub odprowadzenie jej do kanałów deszczowych,
 - 2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich,
 - 3) ustala się odwodnienie dróg poprzez spływ powierzchniowy, rowy trawiaste, rowy retencyjno – infiltracyjne, drenaż lub kanalizację deszczową,

- 4) dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych pochodzących z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych do wód powierzchniowych i do ziemi pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie zasilania w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno - kablowej średniego napięcia (15 kV) i niskiego napięcia 0,4 kV oraz bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
 - 2) ustala się 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,
 - 3) ustala się budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
 - 4) ustala się lokalizację stacji trafo 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - 5) dopuszcza się lokalizację słupowych stacji trafo 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg,
 - 6) dopuszcza się, w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu i układu komunikacyjnego z istniejącą siecią elektroenergetyczną, przebudowę sieci realizowaną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci według przepisów odrębnych.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, gdzie kominki stanowić mogą jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - 2) ustala się rozbudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci według przepisów odrębnych,
 - 3) nakazuje się, dla gazociągów, które w wyniku modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, przeniesienie ich w pas drogowy poza jezdnię,
 - 4) nakazuje się, podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg, zabezpieczenie przed uszkodzeniem istniejących gazociągów,
 - 5) nakazuje się lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
 - 6) nakazuje się lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągu.
11. W zakresie telekomunikacji:
- 1) ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,
 - 2) nakazuje się zapewnienie łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.
12. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) ustala się gromadzenie i segregację odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w gminie Wieliszew.
- § 16. W planie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę wojewódzką nr 631 (ul. Nowodworska - dz. nr ewid. 241/10), oznaczoną symbolem 1KDZ.
 2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: KDD – droga dojazdowa, KPJ – ciąg pieszo-jezdny oraz inne drogi znajdujące się poza obszarem objętym planem.
 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się:
 - 1) dla drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ wyznacza się jedną linię rozgraniczającą - w granicach planu znajduje się część drogi o szerokości zmiennej od 10m do 15m,
 - 2) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 2KDD wyznacza się obie linie rozgraniczające i szerokość 10m,

- 3) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 3KDD wyznacza się obie linie rozgraniczające i szerokość 25m,
 - 4) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 4KPJ wyznacza się obie linie rozgraniczające i szerokość 10m, ciąg zakończony placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m,
 - 5) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 5KPJ wyznacza się obie linie rozgraniczające i szerokość 8m.
4. Zakazuje się realizacji bezpośrednich zjazdów na działki budowlane z drogi wojewódzkiej nr 631 (ul. Nowodworska), oznaczonej symbolem 1KDZ.
5. Nakazuje się zapewnienie 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) dla działek budowlanych znajdujących się na terenach o dopuszczonych kilku funkcjach nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych oddzielnie dla każdej funkcji.
6. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni dróg, ciągów pieszo-jezdnymi i terenu oznaczonego symbolem 1KS, dla których:
- 1) nakazuje się kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - 2) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników i miejsc postojowych,
 - b) obiektów małej architektury (takich jak latarnie, kosze, ławki itp.),
 - c) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (takich jak szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.),
 - 3) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo - jezdnych:
 - a) obiektów małej architektury (takich jak latarnie, kosze, ławki itp.),
 - 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 odrębne.

7. Nakazuje się na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg spełnienie ustaleń dotyczących:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w § 8,
- 2) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 10,
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zawartych w § 11,
- 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów, zawartych w § 14,
- 5) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawartych w § 15.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, z obiektami towarzyszącymi:
 - 1) garaże usytuowane w budynku mieszkalnym lub wolno stojące,
 - 2) pomieszczenia gospodarcze usytuowane w budynku mieszkalnym lub budynki gospodarcze wolno stojące,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) usługi nieuciążliwe w lokalu usytuowanym w budynku mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy,
 - 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 30%,
 - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35,
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej: 60%,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych: 10m - dwie kondygnacje naziemne,
 - b) dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: 6m – jedna kondygnacja naziemna,
 - c) dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji naziemnych zakazuje się nadbudowy,
- 6) ustala się geometrię dachów:
- a) dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
 - c) dla istniejących budynków w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,
- 7) ustala się kolorystykę oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń frontowych:
- a) dla dachów:
 - nakazuje się stosowanie dachówki ceramicznej lub innych pokryć dachowych imitujących dachówkę w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego lub pokryć z łupka skalnego,
 - nakazuje się zachowanie jednolitej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - b) dla elewacji:
 - nakazuje się stosowanie tynków w kolorach naturalnych lub pastelowych,
 - dopuszcza się okładziny z kamienia naturalnego, cegły, materiałów ceramicznych, drewnianych, uszlachetnionych materiałów imitujących kamień i cegłę, w barwach naturalnych lub pastelowych,
 - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz okładzin z blachy,
 - nakazuje się zachowanie jednolitej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - c) dla ogrodzeń frontowych:
 - nakazuje się stosowanie materiałów, takich jak: tynk, kamień naturalny, cegła, materiały ceramiczne, drewniane lub uszlachetnione materiały imitujące kamień lub cegłę z elementami z metalu w postaci prętów, siatki, itp., w formie i barwach dostosowanych do ogrodzeń działek sąsiednich,
 - dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie żywopłotu,
 - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz okładzin z blachy.
4. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) Ustala się warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 1,
 - 2) zakazuje się podziałów na działki, w wyniku których powstawałyby działki, które dojazd miałyby wyłącznie z drogi wojewódzkiej nr 631 (ul. Nowodworska), oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - 3) dopuszcza się zabudowę istniejących działek nie spełniających parametrów dotyczących minimalnej szerokości i wielkości (określonych w ust. 3, pkt 1) pod warunkiem, że działka posiada szerokość od 14 do 18m i wówczas budynek nakazuje się zlokalizować w odległości co najmniej 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy tej granicy przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu,
 - 4) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy z uwzględnieniem wymogów określonych w ust. 3,
 - 5) zakazuje się budowy w obrębie jednej działki budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego oraz zmiany funkcji innych budynków na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - 6) nakazuje się spełnienie ustaleń dotyczących:
 - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w § 8,
 - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 9,
 - c) ochrony środowiska, przyrody i krajoobrazu kulturowego zawartych w § 10,

- d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawartych w § 11,
- e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w § 12,
- f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 13,
- g) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w § 14,
- h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w § 15,
- i) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 16.

§ 18. Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1U/MN, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
 2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - 2) garaże usytuowane w budynku mieszkalnym lub usługowym lub wolno stojące,
 - 3) pomieszczenia gospodarcze usytuowane w budynku mieszkalnym lub usługowym lub budynki gospodarcze wolno stojące,
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy,
 - 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 30%,
 - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35,
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej: 40%,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych i mieszkalnych: 10m – dwie kondygnacje naziemne,
 - b) dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: 6m – jedna kondygnacja naziemna,
- c) dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji naziemnych zakazuje się nadbudowy,
- 6) ustala się geometrię dachów:
 - a) dla budynków usługowych i mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
 - 7) ustala się kolorystykę oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń frontowych:
 - a) dla dachów:
 - nakazuje się stosowanie dachówki ceramicznej lub innych pokryć dachowych imitujących dachówkę w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego lub pokryć z łupka skalnego,
 - nakazuje się zachowanie jednokolorowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - b) dla elewacji:
 - nakazuje się stosowanie tynków w kolorach naturalnych lub pastelowych,
 - dopuszcza się okładziny z kamienia naturalnego, cegły, materiałów ceramicznych, drewnianych, uszlachetnionych materiałów imitujących kamień i cegłę, w barwach naturalnych lub pastelowych,
 - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz okładzin z blachy,
 - nakazuje się zachowanie jednokolorowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
 - c) dla ogrodzeń frontowych:
 - nakazuje się stosowanie materiałów, takich jak: tynk, kamień naturalny, cegła, materiały ceramiczne, drewniane lub uszlachetnione materiały imitujące kamień lub cegłę z elementami z metalu w postaci prętów, siatki, itp., w formie i barwach dostosowanych do ogrodzeń działek sąsiednich,

- dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie żywopłotu,
 - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz okładzin z blachy.
4. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) ustala się warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 2,
 - 2) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy z uwzględnieniem wymogów określonych w ust. 3,
 - 3) zakazuje się budowy w obrębie jednej działki budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego oraz zmiany funkcji innych budynków na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - 4) nakazuje się spełnienie ustaleń dotyczących:
 - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w § 8,
 - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 9,
 - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w § 10,
 - d) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w § 12,
 - e) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 13,
 - f) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w § 14,
 - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w § 15,
 - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 16.

§ 19. Dla terenu parkingu, oznaczonego symbolem 1KS, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: parking terenowy z obiektami towarzyszącymi:
 - 1) obiekty małej architektury (takie jak: latarnie, kosze, ławki itp.),
 - 2) zieleń urządzona,

- 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - 2) nakazuje się spełnienie ustaleń dotyczących:
 - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w § 8,
 - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 9,
 - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w § 10,
 - d) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w § 14,
 - e) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w § 15,
 - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 16.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 20. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc uchwała nr 301/XXX/98 Rady Gminy Wieliszew z dnia 16 kwietnia 1998r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Janówek, gmina Wieliszew, (Dz.U. Woj. Warszawskiego Nr 31 z dnia 10 czerwca 1998r., poz. 98).

§ 21. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:

1. 15% dla terenów oznaczonych symbolem MN, U/MN,
2. 0% dla terenów oznaczonych symbolem KS, KDZ, KDD, KPJ.

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

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew:
Józef Borzewski

Załącznik nr 2
do uchwały nr VII/60/11
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 29 marca 2011r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Janówek Pierwszy, gmina Wieliszew

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje: w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wniesiono uwag do proponowanych rozwiązań.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew:
Józef Borzewski

Załącznik nr 3
do uchwały nr VII/60/11
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 29 marca 2011r.

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 części wsi Janówek Pierwszy, gmina Wieliszew 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:
Józef Borzewski