



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 grudnia 2021 r.

Poz. 11930

UCHWAŁA NR XXXIV/353/2021 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 23 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Warszawskiej i Wojska Polskiego), gm. Wieliszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr XLV/429/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 13 kwietnia 2018 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Warszawskiej i Wojska Polskiego), gm. Wieliszew, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew, zatwierdzonego Uchwałą Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 roku, Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Warszawskiej i Wojska Polskiego), gm. Wieliszew, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Warszawskiej i Wojska Polskiego), gm. Wieliszew, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały przebiega następująco:

- 1) od zachodu – po zachodniej granicy działki o nr ewid. 232/1 (ul. Wojska Polskiego);
- 2) od północy – po północnej granicy działki o nr ewid. 233;
- 3) od wschodu – po wschodniej granicy działki o nr ewid. 233 oraz po terenie działki o nr ewid. 249/7 oraz po wschodniej granicy działek o nr ewid. 249/1;
- 4) od południa – po południowej granicy działki o nr ewid. 210 (ul. Warszawskiej).

3. Miejscowy plan zagospodarowania dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Warszawskiej i Wojska Polskiego), gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść uchwały oraz załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3;

3) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4.

5. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

6. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 2. 1. Ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 7209 Kałuszyn;
- 5) granica strefy zagrożenia A terenu zamkniętego;
- 6) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 7) przeznaczenia terenu oznaczone symbolami terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: balkonów,

schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, podziemnych części budynków;

- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej; za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem terenu;
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – MN/U;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – KDD;
- 5) tereny dróg wewnętrznych – KDW.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem cyfrowo-literowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym cyfry oznaczają numer kolejnego terenu a występujące po nich litery oznaczają przeznaczenie terenu.

3. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDD jako tereny przeznaczone odpowiednio do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U zachowanie istniejącej zabudowy usytuowanej poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy i nadbudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowę z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;

- 3) dopuszcza się dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością dokonywania jej remontów i przebudowy;
- 4) w zakresie dachów:
 - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu,
 - b) dopuszcza się na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) dopuszcza się dla zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej lokalizowanej przy granicy działki na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - d) zakazuje się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,
 - e) ustala się pokrycia dachowe: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym;
- 5) w zakresie elewacji:
 - a) ustala się zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
 - b) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - c) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem;
- 3) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z odzyskiem, spalaniem, unieszkodliwianiem odpadów, w tym ich składowaniem, przeładunkiem oraz zbieraniem odpadów;
- 4) ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka warszawska oraz 215A Subniecka warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - a) nakaz zagospodarowania ścieków na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 2 planu,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 7) obowiązek ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;

- 8) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 9) dopuszczenie lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDD stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U – 20 m²;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 70° do 110°.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) ustala się granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 7209 Kałuszyn, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w ramach strefy wymienionej pkt 1 ustala się granicę strefy zagrożenia A terenu zamkniętego, w której zakazuje się wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża liczba ludzi tj. liczba użytkowników przekracza 50 osób jednocześnie.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem KDZ stanowi ciąg komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

- 2) droga publiczna oznaczona symbolem KDD stanowi ciąg komunikacji o znaczeniu lokalnym oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych i stanowią o ich dostępie do dróg publicznych;
- 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w następującej liczbie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych minimum 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 2) nakaz realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zapewnienia 5 miejsc do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 4) nakaz realizacji potrzeb parkingowych w graniach działki budowlanej.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 12. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) nakazuje się realizację nowych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy 90 mm,
 - c) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW,
 - d) w ramach realizowanej sieci nakazuje się uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i obiektów kanalizacji sanitarnej z możliwością ich remontów, przebudowy oraz przełożenia na zasadach określonych w planie,
 - c) nakazuje się realizację nowych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 63 mm,
 - d) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW,
 - e) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych oraz wywóz ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - f) zakazuje się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) nakazuje się realizację nowych przewodów sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 200 mm,

- c) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW,
 - d) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDD, oraz z dróg wewnętrznych oznaczanych symbolem KDW do ziemi, studni chłonnych, rowów odwadniających,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi w granicach własnej działki,
 - f) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - g) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z projektowanej oraz istniejącej sieci gazowej położonej w ciągu ulicy Warszawskiej,
 - b) nakazuje się realizację nowych gazociągów o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) realizacja sieci średniego ciśnienia i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) nakazuje się realizację nowych sieci niskiego i średniego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW,
 - d) dopuszcza się stosowanie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego;
- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW,
 - c) dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej na warunkach określonych w § 6 pkt 9.
2. W zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu można realizować obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy lub na potrzeby obsługi terenów objętych planem, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²;
- 3) dachy płaskie do 10°;
- 4) elewacje - tynki w zakresie kolorystyki: biel, szary, beż, kremowy.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) lokale użytkowe wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) dopuszcza się funkcję garażową i gospodarczą w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub w formie wolno stojącej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 5 m,
 - k) dachy i elewacje zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 4 i 5,
 - l) ustala się lokalizację na działce budowlanej, wyłącznie jednego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11 ust. 1;

- 5) system parkowania na zasadach określonych w § 11 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu na warunkach określonych w § 13.

§ 15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 5 m,
 - i) dachy i elewacje zewnętrzne zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 4 i 5,
 - j) ustala się lokalizację na działce budowlanej: wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu mieszkalnym lub wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu mieszkalnym i maksymalnie jednego budynku usługowego wolnostojącego lub wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego o jednym lokalu mieszkalnym i jednym lokalu usługowym,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11 ust. 1;
- 5) system parkowania na zasadach określonych w § 11 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu na warunkach określonych w § 13.

§ 16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,4 m do 18,9 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem:
 - a) 1KDW – 10 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDW – 12 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDW – 10 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 19. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

Rozdział 14.

Postanowienia końcowe

§ 20. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wieliszew.

Przewodniczący Rady Gminy
Wieliszew

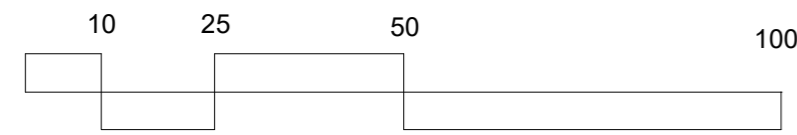
Marcin Fabisiak



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI OLSZEWNICA STARA (REJON UL. WARSZAWSKIEJ I WOJSKA POLSKIEGO), GM. WIELISZEW

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/353/2021 RADY GMINY WIELISZEW Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2021 R.

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELISZEW

— granica obszaru objętego planem miejscowym



USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica strefy ochronnej terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 7209 Kaluszyń
- granica strefy zagrożenia A terenu zamkniętego
- 12.5 — zwiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
- KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- ul. Warszawska nazwy ulic
- ul. Wojska Polskiego nazwy ulic
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

- MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej
- Ls lasy i zadrzewienia
- granice terenów zamkniętych
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK)
- granice docelowego zasięgu zorganizowanej obsługi wodno-kanalizacyjnej* zbiorcze
- szkoły podstawowe*

Załącznik Nr 2
do uchwały XXXIV/353/2021
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 23 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Olszewnica Stara (rejon ul. Warszawskiej i Wojska Polskiego), gm. Wieliszew

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	18.05.2021	osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na przeprowadzenie drogi przez działki nr 246 i 247. Działka nr 247 jest działką zagospodarowaną, ogrodzoną, na której stoi budynek. Budynek ma zezwolenie na budowę wydane w 1984 roku. W sumie działki nr 246 i nr 247 mają szerokość 50 metrów. Te dwie działki chciałbym scalić i podzielić. Działka nr 246 będzie miała 23 metry szerokości. Za moimi działkami, od strony jednostki wojskowej, jest pusta przestrzeń	Działki nr ewid. 246 i 247	1MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych 1KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Przebieg drogi ustalono w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz zgodnie ze sztuką planowania przestrzennego, w równych częściach działek poszczególnych właścicieli. Zaprojektowany przebieg drogi jest niezbędny dla zachowania ciągłości układów komunikacyjnych wyznaczonych w obecnie obowiązującym miejscowym planie jak również dla obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach planu i przyszłych mieszkańców.

		(kilka hektarów ziemi). W tym przypadku nie zachodzi wyższa konieczność przeprowadzenia drogi przez moje działki. Proszę o doprowadzenie drogi do działki nr 246 od Alei Wojska Polskiego do 23 metrów. Proszę też o zmianę klasyfikacji działki nr 246 na budowlaną. Jeżeli działka 246 nie zostanie przekwalifikowana złożę zawiadomienie do prokuratury o popełnieniu przestępstwa.		1KDW - teren drogi wewnętrznej					
--	--	--	--	--------------------------------	--	--	--	--	--

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
XXXIV/353/2021
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 23 września 2021 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Warszawskiej i Wojska Polskiego), gm. Wieliszew, Rada Gminy Wieliszew postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) gminne drogi i ulice;
- 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 1263, z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1093, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Wieliszew strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw energetycznych, wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Wieliszew.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/353/2021

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 23 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Informacja o danych przestrzennych

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), dane przestrzenne tworzone dla aktu planu miejscowego, stanowią załącznik do niniejszej uchwały. Informacja o danych przestrzennych obejmująca:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;**
 - 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;**
 - 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;**
- dostępna jest na stronach BIP Urzędu Gminy Wieliszew.**