



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 1 sierpnia 2013 r.

Poz. 8824

### UCHWAŁA Nr XXXIII/343/2013

#### RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 27 czerwca 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR)- teren przy Gimnazjum gm. Wieliszew.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. z 2013 r., poz. 594), na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr VII/57/11 Rady Gminy Wieliszew z dnia 29 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR) gmina Wieliszew oraz uchwałą Nr VIII/68/11 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 kwietnia 2011r. zmieniającą uchwałę Nr VII/57/11 Rady Gminy Wieliszew z dnia 29 marca 2011 roku, stwierdzając, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew, zatwierdzonego uchwałą nr 239/XVII/2000 Rady Gminy Wieliszew z dnia 7 listopada 2000 r., **Rada Gminy Wieliszew uchwała**, co następuje:

#### **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

##### **Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR) gmina Wieliszew, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 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 nieuwzględnionych uwag 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.

**§ 2.1.** Granice planu określa uchwała Nr VII/68/11 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VII/57/11 Rady Gminy Wieliszew z dnia 29 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wieliszew (obręb PGR) gmina Wieliszew.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy – południowa granica działki o nr ewid. 44/139;
- 2) od zachodu – wschodnia granica działki o nr ewid. 44/148;

- 3) od południa – północna granica działki o nr ewid. 44/148;
- 4) od wschodu – zachodnia granica działek o nr ewid. 44/154 i 44/138, położonych we wsi Wieliszew (obręb PRG) gm. Wieliszew.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar określony granicami, o których mowa w §2 ust. 2;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru, którego granice określono w § 2 ust. 2, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i jest realizowany w pierwszej kolejności oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni działki budowlanej zabudowanej budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ścian tych budynków, do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie ścian, wszystkich kondygnacji nadziemnych (bez piwnic) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki;
- 9) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz wód powierzchniowych na tym terenie, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego punktu stropodachu lub przekrycia budynku;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 13) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, nie wytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, wykonywaną w obiektach, o których mowa w pkt. 13, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, prowadzoną w obiektach, o których mowa w pkt. 13, służącą realizacji celów publicznych z zakresu użyteczności publicznej, w tym ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej oraz administracji;
- 16) **reklamie** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika reklamy takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i oznaczenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 17) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się głównie zjazd lub wejście na działkę.

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

**§ 4.** Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 pkt. 2 niniejszej uchwały 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu; zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

**§ 5.** W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów prawa wodnego.

**§ 6.1.** Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami:

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem**

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

- 1) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **Up**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 3) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

**§ 8.** Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji reklam wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 3,0 m<sup>2</sup>;
- 3) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków oraz ogrodzeń.

**§ 9. Ustala się następujące zasady lokalizacji i gabarytów ogrodzeń :**

- 1) obowiązek lokalizacji ogrodzeń działek w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
- 2) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, których powierzchnia prześwitu wynosi co najmniej 30%, w przypadku ogrodzeń frontowych (od strony drogi);
- 3) możliwość zastosowania w ogrodzeniach podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m;
- 4) wysokość maksymalną ogrodzeń razem z podmurówką: 1,8 m;
- 5) kolorystykę: barwy naturalne oraz w gamie kamienia, cegły, drewna;
- 6) materiał: kamień, cegła, drewno, metal oraz uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**§ 10.1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakaz:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego, w tym obiektów z zakresu łączności publicznej, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 2) obowiązek:
  - a) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach budowlanych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
  - b) gromadzenia i segregacji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do tego oraz przekazywania odpadów do przerobu lub unieszkodliwiania, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wieliszew,
  - c) ochrony akustycznej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Up** jako terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod domy opieki społecznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych,
  - d) ochrony wód podziemnych poprzez:
    - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód,
    - obowiązek prowadzenia właściwych zasad nawożenia gleb i stosowania środków ochrony roślin z uwagi na brak izolacji poziomemu wodonośnego,
    - obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód rzeki Narew przez koronę wału przeciwpowodziowego, zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, na których mogą zostać wprowadzone zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 11.1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Up** :**

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 70 do 90°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

**§ 12.** Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązek przeprowadzenia badań geologicznych posadowienia budynków oraz zastosowania rozwiązań technicznych mających na celu zabezpieczenie kondygnacji podziemnych, z uwagi na położenie obszaru objętego planem na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód rzeki Narew przez koronę wału przeciwpowodziowego lub jego zniszczenia bądź uszkodzenia;
- 2) konieczność zapewnienia dostępności eksploatacyjnej, znajdującego się na obszarze objętym planem, istniejącego kanału deszczowy "600 poprzez odsunięcie linii zabudowy na sąsiadujących z nim terenach.

**§ 13.** Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** : do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, możliwość ich użytkowania w sposób dotychczasowy.

**§ 14.** Ustala się następujące **wymogi w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** :

- 1) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej służącej w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 2) obowiązek uwzględnienia w obszarze objętym planem wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi;

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 15.1.** Na obszarze objętym planem ustala się:

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe w systemie zbiorowym - z istniejącej w sąsiedztwie obszaru objętego planem sieci wodociągowej (wodociąg Ø225 biegnący w ul. Kościelnej oraz Ø240) doprowadzającej wodę z ujęcia wody „Wieliszew”;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie zbiorczym do komunalnej oczyszczalni ścieków „Dębe”, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;

- 2) budowę sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych jest Kanał Komornicki, znajdujący się poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z projektowanej drogi dojazdowej do istniejącego zbiornika retencyjnego przy Al. Solidarności, znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem, po wybudowaniu w tej drodze kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązek zagospodarowania wód opadowych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość odprowadzania wód opadowych z utwardzonych powierzchni działek budowlanych, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych do ziemi pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego i średniego napięcia, znajdującą się poza granicami terenu objętego planem, po jej rozbudowie;
- 2) budowę nowej sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych, w tym w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizowania stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie;
- 2) zakaz stosowania paliw stałych;
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia (gazociągi o średnicy Ø80 i Ø200 znajdujące się w ul. Kościelnej, oraz Ø40 i Ø50 znajdujące się w Al. Solidarności), po jej rozbudowie;
- 2) rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu.

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

- 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 4) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: gromadzenie, segregację, przekazywanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wieliszew.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 16.1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym (ul. Kościelną oraz Al. Solidarności) poprzez drogi znajdujące się poza obszarem objętym planem, przylegające bezpośrednio do obszaru objętego planem.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDD**.

3. Ustala się dla drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.

4. Wyznacza się dla dróg okalających obszar objęty planem:

- 1) południową linię rozgraniczającą drogi stanowiącej działkę o nr ewid. 44/139;
- 2) zachodnią linię rozgraniczającą drogi stanowiącej działki o nr ewid.: 44/138, 44/154;
- 3) północną i wschodnią linię rozgraniczającą drogi stanowiącej działkę o nr ewid. 44/148.

5. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości 5 m:

- 1) od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**;
- 2) od linii rozgraniczających dróg okalających teren objęty planem.

6. Dopuszcza się obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując:

- 1) minimalną szerokość dróg nie mniejszą niż 8 m;
- 2) obowiązek lokalizacji budynków przy drogach wewnętrznych z zachowaniem odległości co najmniej 5 m od granicy tej drogi.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przeznaczonych na cele usług publicznych uwzględniając wskaźnik: minimum 2 miejsca postojowe/30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

8. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 2, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8;
- 2) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §10;
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §13;
- 4) wymogów w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa zawartych w §14;
- 5) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w §15.

## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 17.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1Up** do **3Up**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) garaże usytuowane w budynku usługowym,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - c) zieleń wraz z obiektami małej architektury,
  - d) miejsca postojowe,
  - e) drogi wewnętrzne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,2,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,4,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: do 15 m – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz jedna kondygnacja podziemna,
  - g) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskie,
  - h) pokrycie dachów:
    - materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
    - kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
  - i) kolorystyka obiektów budowlanych:
    - tynki w gamie kolorów pastelowych, naturalnych oraz kamienia, cegły, drewna,
    - zakaz stosowania elewacji z okładzin z PCV oraz z blachy;
- 4) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2Up**, **3Up**, ustala się obowiązek lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w odległości 3 m od linii rozgraniczającej kanał deszczowy, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
  - b) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
    - lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w §9,
    - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §10,
    - zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w §11,
    - szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawartych w §12,
    - tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §13,
    - wymogów w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa zawartych w §14,
    - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §15,
    - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w §16.
- § 18.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu sieci kanalizacyjnej (istniejący kanał deszczowy);
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%;
  - 4) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) zachowanie istniejącego kanału deszczowego z możliwością jego przebudowy,
    - b) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
      - ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §8,
      - lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w §9,



- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §10,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawartych w §12,
- tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §13,
- wymogów w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa zawartych w §14,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §15,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w §16.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **Rozdział 6. Ustalenia końcowe**

**§ 19.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wieliszew, uchwalonego uchwałą Nr 342/XXIV/01 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 grudnia 2001 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 54 poz. 1138 z dnia 28 lutego 2002 r. w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 20.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:

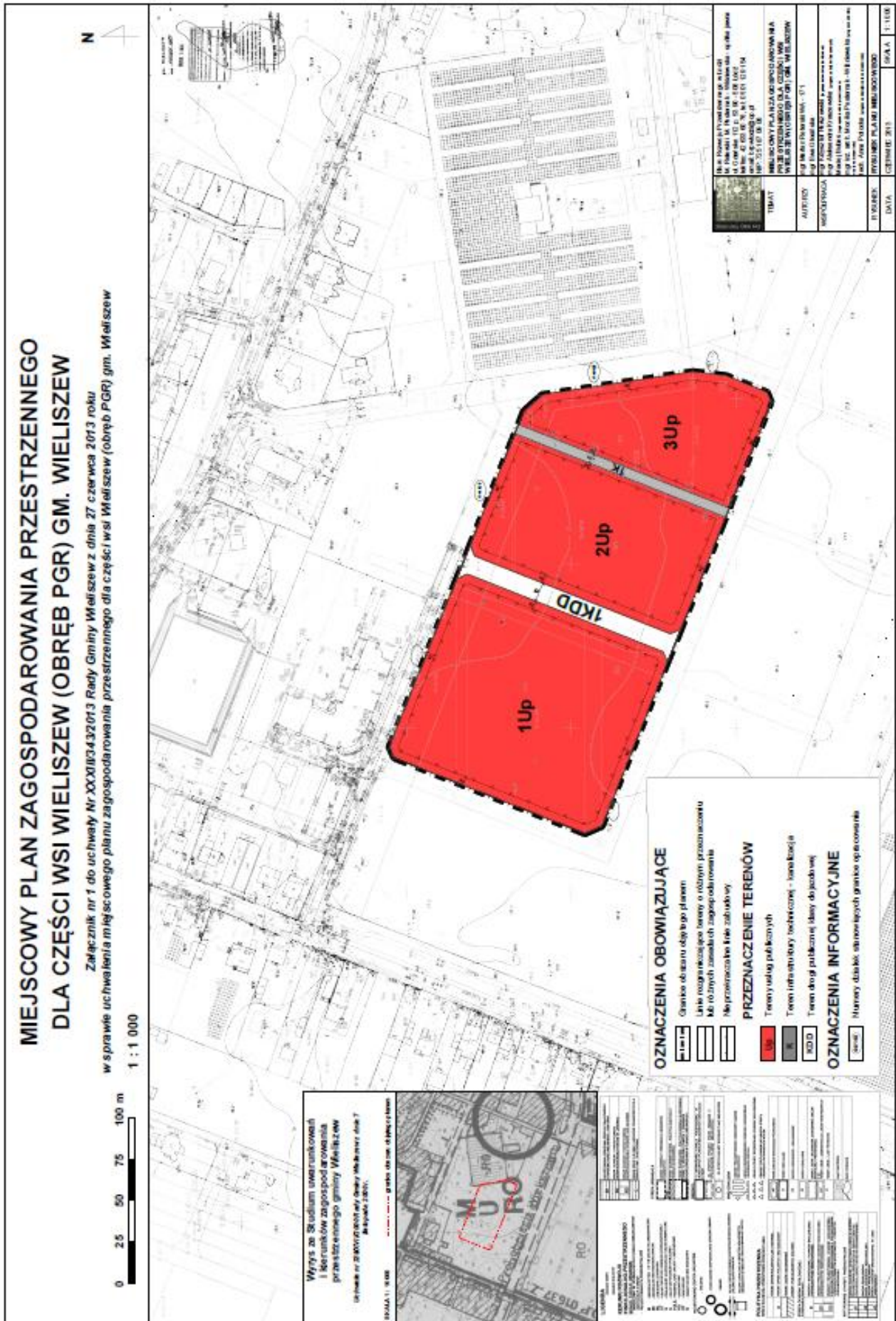
- 1) 15 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Up**,
- 2) 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD i K**.

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

**§ 22.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Marcin Fabisiak*



**ZALACZNIK NR 2**  
**DO UCHWAŁY Nr XXXIII/343/2013 RADY GMINY WIELISZEW z dnia 27 czerwca 2013 r.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR) gm. Wieliszew.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. , poz.647z późn. zm.) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje: do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wniesiono uwag do jego proponowanych rozwiązań.

**ZALĄCZNIK NR 3****DO UCHWAŁY Nr XXXIII/343/2013 RADY GMINY WIELISZEW  
z dnia 27 czerwca 2013 r.****ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZADAŃ Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz.647 z póź. 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 na obszarze wsi Wieliszew (obręb PGR), gmina Wieliszew wchodzi:

wodociąg,

kanalizacja,

oświetlenie dróg publicznych i miejsc publicznych,

§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.

## Uzasadnienie

### **do uchwały nr XXXIII/343/2013 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR), gmina Wieliszew.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Gminy Wieliszew ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją zakończenia procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały nr VII/57/11 w dniu 29 marca 2011 roku przez Radę Gminy Wieliszew w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR) gmina Wieliszew oraz uchwały nr VIII/68/11 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 kwietnia 2011 r. zmieniającą uchwałę nr VII/57/11 w dniu 29 marca 2011 roku.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR), gm. Wieliszew po uzyskaniu opinii i uzgodnień wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.04.2013 r. do dnia 28.05.2013 r. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR), gm. Wieliszew spełnia wymogi merytoryczne i formalne i nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew”, zatwierdzonego uchwałą Nr 239/XVII/2000 Rady Gminy Wieliszew z dnia 7 listopada 2000 roku.