



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 października 2017 r.

Poz. 9576

UCHWAŁA NR XXXIX/365/2017 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 29 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kałuszyn (przy ulicy Słowackiego)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XLI/416/2014 Rady Gminy Wieliszew z dnia 20 marca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kałuszyn (przy ulicy Słowackiego), stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego uchwałą nr XXXVII/373/2013 Rady Gminy Wieliszew z dnia 5 grudnia 2013 r., Rada Gminy Wieliszew uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kałuszyn (przy ulicy Słowackiego), zwany dalej planem.

2. Załącznikami do planu stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

3. Granicę obszaru objętego planem, określonego na rysunku planu wyznaczają:

- 1) od północy - po północnej granicy działek o nr ewid. 224/1, 224/2, 224/3 i 224/4;
- 2) od zachodu - po wschodniej granicy drogi gminnej (działka o nr ewid. 207) ul. Słowackiego od działki o nr ewid. 224/8 do działki o nr ewid. 230/2;
- 3) od południa - po północnej i wschodniej granicy działki o nr ewid. 230/2 oraz południowej granicy działek o nr ewid. 230/3 i 230/4;
- 4) od wschodu - po wschodniej granicy działki o nr ewid. 230/4 i 224/11.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów; w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętej planem miejscowym;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 25⁰ do 45⁰;
- 2) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku lub budowli, od linii rozgraniczającej tereny;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które 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;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 4. Na obszarze objętym planem, wydziela się tereny dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**;
- 2) teren komunikacji - droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDW**.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** - terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizowanie zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) urządzeń reklamowych,
 - c) tymczasowego zagospodarowania z wyjątkiem obiektów na czas prowadzenia budowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) szyldów lub tablic informacyjnych:
 - umieszczonych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu,
 - o łącznej powierzchni szyldów lub tablic informacyjnych na budynkach i ogrodzeniach nie większej niż 2,0 m²,
 - c) ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m lub w formie żywopłotów.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zagospodarowanie roślinnością wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
 - c) ochronę istniejących wartościowych drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową, dopuszczenie przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń drzew,
 - d) gromadzenie i segregację odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - e) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych oraz instalacji służących gospodarowaniu, składowaniu i magazynowaniu odpadów, z uwzględnieniem pkt 1 lit d);
- 3) dopuszcza się:
 - a) indywidualne systemy grzewcze, w których będą wykorzystywane paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisji oraz odnawialne źródła energii,
 - b) lokalizację zbiorników retencyjnych.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nakazuje się ochronę zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego nr AZP 52-65/37, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicy wskazanej na rysunku planu.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze lub garażowe, wolnostojące lub zblokowane z budynkami o przeznaczeniu podstawowym;

c) lokalizację na działce budowlanej wyłącznie:

- jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym,
- jednego budynku gospodarczego lub garażowego,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 30%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 60% w tym 30% powierzchni zadrzewionej,

f) maksymalną wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m, 2 kondygnacje nadziemne,
- budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,1, maksymalny 0,6;

h) dachy: strome, o dowolnym pokryciu,

i) kolorystykę:

- pokrycia dachów stromych z palety barw czerwonej, brązowej, grafitowej, szarej,
- elewacji budynków w barwach pastelowych np.: szarości, beżu, jasnożółty, białym lub z wykorzystaniem np.: kamienia naturalnego, cegły klinkierowej, szkła;

j) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej **IKDW** oraz drogi zlokalizowanej poza granicami planu,

k) lokalizację na działce budowlanej na której znajduje się inwestycja, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej; oraz dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;

2) dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, odbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, zgodnie z zasadami, parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określonymi w planie.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z:

- 1) przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) lokalnych warunków gruntowo – wodnych.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się:

- a) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
- b) minimalną powierzchnię działki: 1 500 m²,
- c) kąt położenia granicy wydzielonych działek w stosunku do przylegających dróg, od 70° do 110°;

2) dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach niż określone w pkt 1, w przypadku przeznaczenia ich pod infrastrukturę techniczną lub regulację szerokości dróg;

3) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **IKDW**:

1. ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego z układem drogowym poza granicami planu,
- 3) lokalizację placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nakazuje się ochronę zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego nr AZP 52-65/37, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicy wskazanej na rysunku planu.

§ 7. W zakresie określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową i telekomunikacyjną,
- b) zachowanie istniejących urządzeń i sieci naziemnych oraz podziemnych uzbrojenia terenów;

2) nakazuje się uwzględnienie warunków wzajemnego usytuowania sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) wyposażenie terenów w sieci innych mediów;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- b) ustala się rozbudowę i modernizację 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,
- c) ustala się budowę sieci wodociągowej min. \varnothing 50,
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości, do czasu realizacji sieci wodociągowej;

5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 150,
- b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
- c) dopuszcza się, do czasu wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej, zastosowanie na działkach budowlanych zbiorników bezodpływowych;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z terenów działek budowlanych na teren dróg i działek sąsiednich,
- b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) dopuszcza się wprowadzanie nowoczesnych urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych;

7) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia po jej rozbudowie,
- b) ustala się rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym możliwość skablowania istniejących sieci napowietrznych) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/NN poza liniami rozgraniczającymi dróg;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - b) budowę sieci gazowej min. \varnothing 40;
- 10) w zakresie telekomunikacji:
- a) ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną,
 - b) nakazuje się zabezpieczenie możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 8. Ustala się stawkę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów **MN**, w wysokości 15%;
- 2) dla terenu **KDW**, w wysokości 0,1%.

§ 9. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Kałuszyn (wieś) Gm. Wieliszew, uchwalonego uchwałą Nr XLVII/430/10 Rady Gminy Wieliszew z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz. Urz.Woj. Maz. Nr 26, poz. 830), w części dotyczącej działek o nr ewid. 545, 224/1, 224/2, 224/3 oraz 224/4.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew:
Marcin Fabisiak

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kałuszyn (przy ulicy Słowackiego)

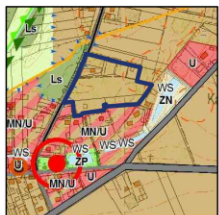


Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIX/365/2017
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 29 września 2017r.

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA MALGORZATA KĘDZIORA
OS. B. SMIAŁEGO 17/23 60-682 POZNAŃ

SKŁAD ZESPÓŁU:
mgr inż. arch. Malgorzata Kędziora - członek WOIA nr WP-0087
mgr inż. Agnieszka Wiczorkiewicz
mgr Bogna Pawula
mgr inż. arch. Agata Kędziora - członek WOIA nr WP-0971

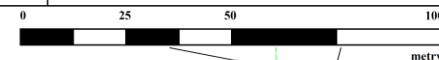
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WIELISZEW



LEGENDA STUDIUM:

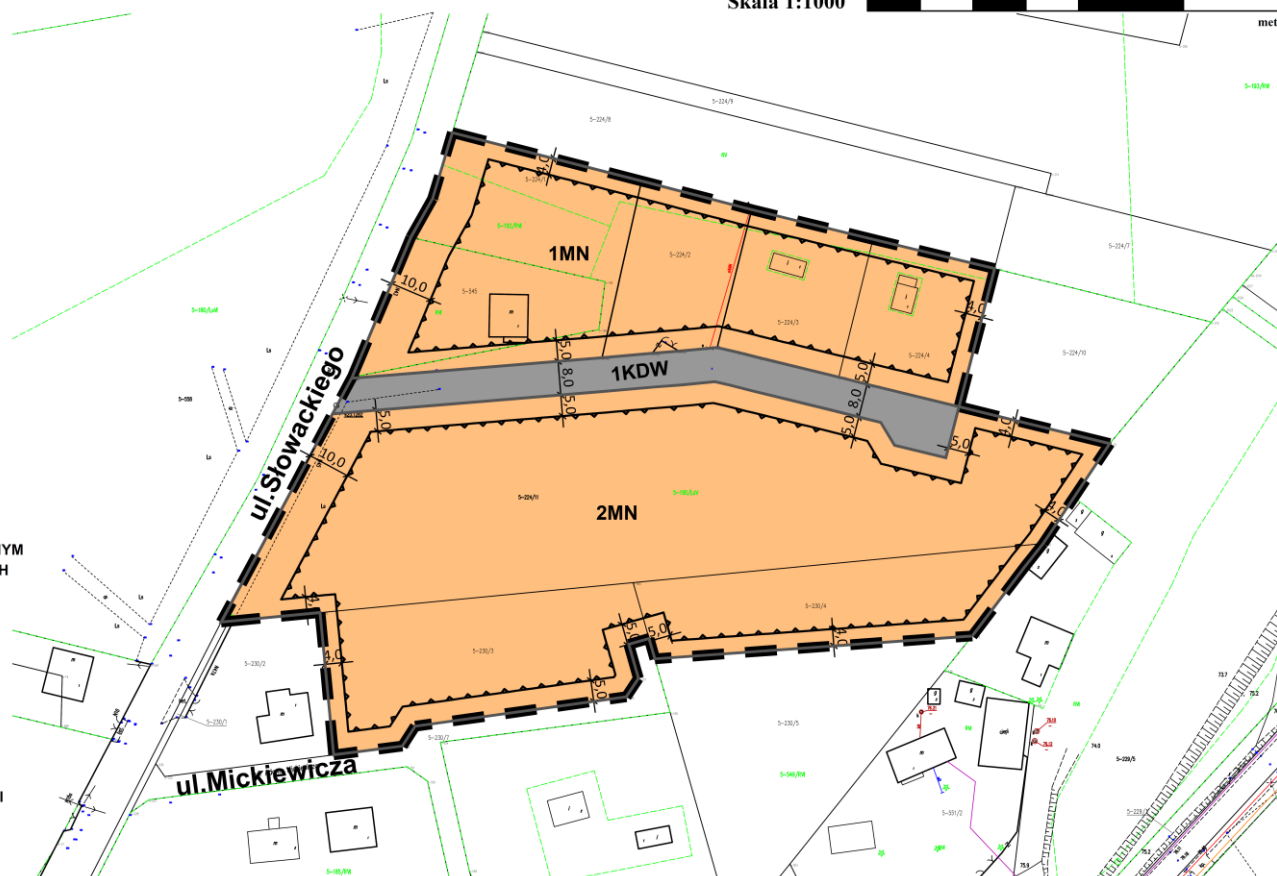
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Skala 1:1000



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1KDW TEREN DROGI WENĘTRZNEJ
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA [w metrach]



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIX/365/2017
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 29 września 2017 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kałuszyn
(przy ul. Słowackiego)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Wieliszew stwierdza, że w wyznaczonym terminie, do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kałuszyn (przy ul. Słowackiego), nie wniesiono uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność ich rozstrzygnięcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Wieliszew
Marcin Fabisiak

**Załącznik Nr 3
do Uchwały
Nr XXXIX/365/2017 Rady
Gminy Wieliszew
z dnia 29 września 2017 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji, zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi
Kałużyn (przy ul. Słowackiego), inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich
finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Wieliszew stwierdza: że wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kałużyn (przy ul. Słowackiego), nie stanowią zadania własnego gminy i nie będą generowały kosztów dla Gminy Wieliszew z uwagi, że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że miasto nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

**Przewodniczący
Rady Gminy Wieliszew
Marcin Fabisiak**