



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 1 lutego 2017 r.

Poz. 984

UCHWAŁA NR XXX/263/2016 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (działka o nr ewid. 835/2)

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) oraz 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.), w związku z uchwałą Nr XL/409/2014 Rady Gminy Wieliszew z dnia 17 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (działka o nr ewid. 835/2), 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (działka o nr ewid. 835/2), zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) załącznika Nr 1 – w skali 1:1000, zwanego dalej rysunkiem planu;
- 3) załącznika Nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznika Nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Granicę obszaru objętego planem, określonego na rysunku planu wyznaczają:

- 1) od północy granica ulicy Modlińskiej;
- 2) od zachodu i południa działka o nr ewid. 835/1;
- 3) od wschodu działka o nr ewid. 836/2.

2. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą.

§ 3. 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 kulturowego;
- 4) 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;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikające 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku lub budowli, od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wód powierzchniowych na tym terenie, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) **pylonie reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie reklamowe;
- 10) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 11) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

1. ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa z lokalami mieszkalnymi,
- b) budynki gospodarcze i garażowe,
- c) obiekty małej architektury.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w odległości nie mniejszej niż:

- a) 10,0 m od granicy drogi publicznej – ul. Modlińskiej, położonej poza granicami planu,
- b) 6,0 m od granicy drogi publicznej – ul. Polnej, położonej poza granicami planu,
- c) 4,0 m od granicy działki nr 836/2, położonej poza granicami planu;

- 2) zakazuje się lokalizacji:

- a) ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych,
- b) urządzeń reklamowych wykorzystujących ekrany plazmowe, LED oraz w formie wyświetlanych obrazów,
- c) krematoriów i grzebowisk,
- d) szpitali, domów opieki społecznej, usług oświaty;

- 3) dopuszcza się lokalizację:

- a) szyldów umieszczonych na elewacji budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach, o maksymalnej powierzchni jednego szyldu $2,0\text{ m}^2$ i o łącznej maksymalnej powierzchni szyldów na budynkach lub ogrodzeniach $4,0\text{ m}^2$,
- b) urządzeń reklamowych umieszczonych na elewacji budynku na wysokości parteru, o maksymalnej powierzchni jednego urządzenia $5,0\text{ m}^2$ i o łącznej maksymalnej powierzchni urządzeń na budynku $10,0\text{ m}^2$,
- c) jednego pylonu reklamowego, o maksymalnej powierzchni $10,0\text{ m}^2$ i o maksymalnej wysokości 5,0 m,
- d) ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,80 m lub w formie żywopłotów.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się:

- a) ochronę 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) gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku,
- c) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód,
- d) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji deszczowej, w odpowiednich urządzeniach,
- e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,

- f) ochronę akustyczną poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zachowanie istniejącej drzew, a w przypadku ich kolizji z planowaną infrastrukturą, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenie nowych nasadzeń;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
 - b) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) wytwarzania, składowania oraz przetwarzania odpadów,
 - d) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
 - e) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru oraz energię słoneczną;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację zbiorników retencyjnych,
 - b) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa o najniższym wskaźniku emisji oraz alternatywne źródła energii.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się:
- a) lokalizację na działce budowlanej zabudowy wolnostojącej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych lub usługowego z lokalami mieszkalnymi – 15 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - budynków gospodarczych i garażowych – 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - obiektów małej architektury – 3,0 m,
 - e) kolorystykę:
 - pokrycia dachów stromych z palety barw czerwonej, brązowej, szarej lub grafitowej,
 - elewacji budynków w barwach pastelowych lub z wykorzystaniem np.: kamienia naturalnego, cegły klinkierowej, szkła lub blachy,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 1,2,
 - h) dostęp działek budowlanych do przyległej drogi – ul. Polnej, zlokalizowanej poza granicą planu,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z ust. 5;
- 2) dopuszcza się:
- a) dachy płaskie lub strome, o dowolnym pokryciu,
 - b) wydzielanie działek budowlanych o mniejszych powierzchniach niż określone w pkt 1 lit. f, w przypadku przeznaczenia ich pod infrastrukturę techniczną lub regulację szerokości dróg położonych poza granicami planu.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji nakazuje się:
- 1) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z uwzględnieniem pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na 30 m² powierzchni użytkowej: handlu, usług, biur, bez powierzchni pomocniczych i garaży podziemnych – 1 stanowisko,

- b) na 4 miejsca konsumpcyjne w gastronomii – 1 stanowisko;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż 20 na każde 1000 m² powierzchni użytkowej handlu, usług, biur.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się:

- a) wyposażenie terenu w urządzenia zaopatrzenia w wodę, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, odprowadzania ścieków,
- b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w przyległych drogach poza granicami planu,
- c) odprowadzenie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w przyległych drogach poza granicami planu,
- d) powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z układem zewnętrznym,
- e) uwzględnienie ograniczeń w lokalizacji obiektów budowlanych i budowli, od zewnętrznej krawędzi sieci i urządzeń kanalizacyjnych, gazowniczych oraz stosowanie zabezpieczeń sieci i przyłączy przed negatywnym ruchem pojazdów;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej, w tym sieci: wodociągowej kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, sieci szerokopasmowych,
- b) wyposażenia terenu w sieci innych mediów w tym, infrastrukturę techniczną służącą: w sytuacjach kryzysowych ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń, ostrzegania, alarmowania, zapewnieniu bezpieczeństwa.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie – fragment pasa drogi klasy głównej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich fragmentów, w powiązaniu z zagospodarowaniem dróg położonych poza granicami planu;
- 4) zakaz lokalizacji zjazdów;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 7. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 15 % - dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U.
- 2) 0,1% - dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDG.

§ 8. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew (Uchwała nr 302/XXI/2001 Rady Gminy Wieliszew z dnia 5 czerwca 2001r.).

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

§ 10. 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 Wieliszew (działka o nr ewid. 835/2)



Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/263/2016
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 29 grudnia 2016 r.

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

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

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WIELISZEW

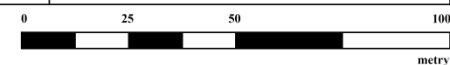


LEGENDA STUDIUM:

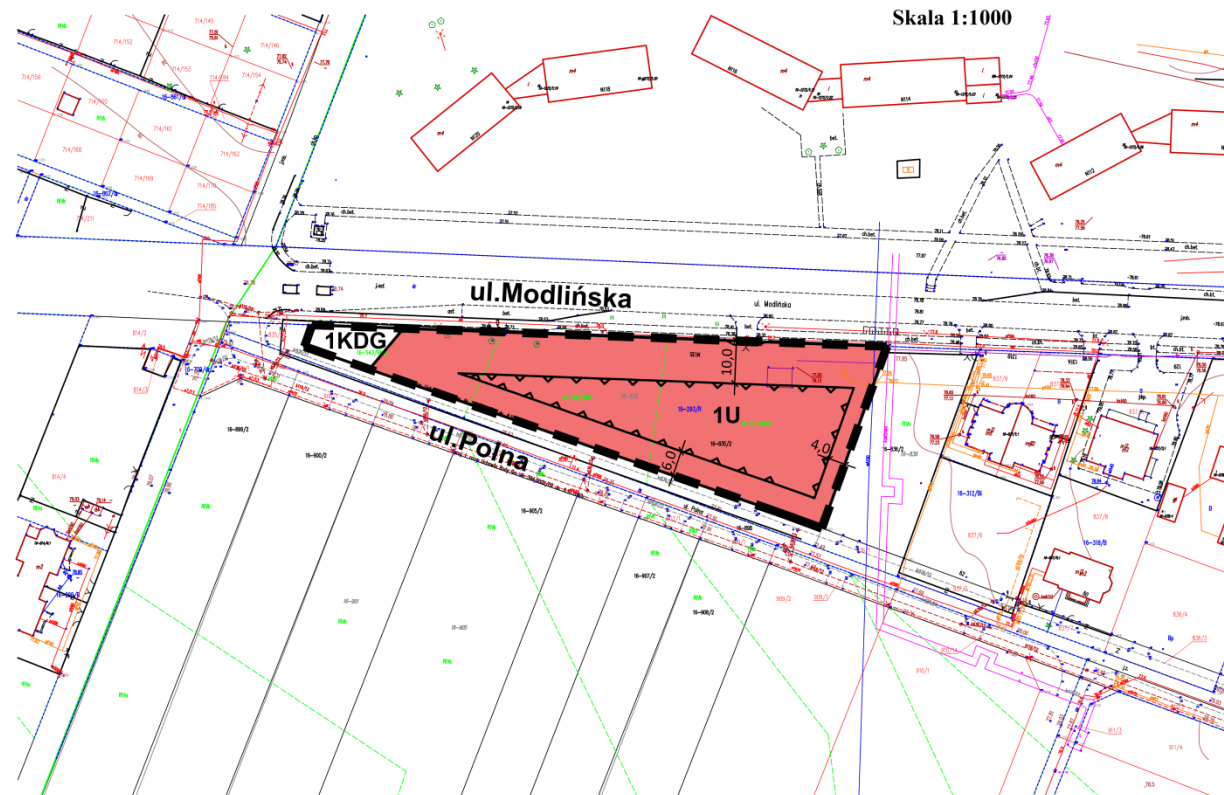
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I LUB MIESZKANIOWEJ (WIELORODZINNEJ, JEDNORODZINNEJ)

LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA [w metrach]



Skala 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/263/2016
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 29 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części wsi Wieliszew
(działka o nr ewid. 835/2).**

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 w wyznaczonym terminie, do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (działka o nr ewid. 835/2), nie wniesiono uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność ich rozstrzygnięcia.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew:
Marcin Fabisiak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/263/2016
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 29 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji, zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew
(działka o nr ewid. 835/2), 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 Wieliszew (działka o nr ewid. 835/2), 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 gmina nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew:
Marcin Fabisiak