

## **UCHWAŁA Nr XXX/253/09**

### **RADY GMINY WIELISZEW**

z dnia 16 czerwca 2009 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łajski, gmina Wieliszew.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr 389/XXVIII/02 Rady Gminy Wieliszew z dnia 3 września 2002r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łajski, gmina Wieliszew oraz uchwałą nr 390/XXXVI/06 Rady Gminy Wieliszew z dnia 20 czerwca 2006r. w sprawie: zmiany uchwały nr 389/XXVIII/02 Rady Gminy Wieliszew z dnia 3 września 2002r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łajski, gmina Wieliszew, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew zatwierdzonym uchwałą nr 239/XVII/2000 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 listopada 2000r. Rada Gminy Wieliszew uchwała, co następuje:

#### § 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łajski, gmina Wieliszew, składającą się z:

1. Tekstu planu.
2. Rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącego integralną częścią planu.
3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
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.

#### § 2.

Granice planu określa załącznik nr 1, do uchwały nr 389/XXVIII/02 Rady Gminy Wieliszew z dnia 3 września 2002 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łajski, gmina Wieliszew. Granice planu oznaczone są na rysunku planu.

#### Rozdział 1

#### **Ustalenia ogólne**

#### § 3.

Celem planu jest ustalenie warunków dla zrównoważonego rozwoju, polegających na uporządkowaniu terenów zainwestowanych i wyznaczeniu nowych obszarów budowlanych przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych.

#### § 4.

Illekcją w dalszych przepisach niniejszej uchwały 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 obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar, którego granice określono w § 2,
4. terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone w planie dla danego terenu,
6. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie może funkcjonować bez przeznaczenia podstawowego,

7. powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie murów tych budynków,
8. intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych ( bez piwnic) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki,
9. maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
10. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza zewnętrzną ścianę budynku, takich jego części jak gzymsy, okapy, schody zewnętrzne, otwarte tarasy, balkony, pochylnie i rampy,
11. usługach – należy przez to rozumieć działalność nie wytwarzającą metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności,
12. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
13. definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

#### § 5.

Dla obszaru objętego granicami określonymi w § 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. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
6. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
7. szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
9. zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
10. stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

#### § 6.

Niniejszy plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym planem lub braku potrzeby ich określenia, dotyczących:

1. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
2. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 7.

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 Zakres ustaleń planu

### § 8.

Na obszarze obowiązywania planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami MN,
2. teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD,
3. teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KPJ.

### § 9.

Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy,
2. Obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednocionej kolorystyce elewacji oraz dachów,
3. Zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
4. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na całym obszarze planu,
5. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na całym obszarze planu,
6. Zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo-jezdnymi na całym obszarze planu; w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym oraz tablice gminnego systemu informacyjnego (nazwy ulic, numery posesji),
7. Możliwość lokalizacji reklam na terenach MN, sytuowanych wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku, o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup>.

### § 10.

Plan ustala zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:

1. Obowiązek lokalizowania ogrodzeń działek budowlanych w liniach rozgraniczających dróg.
2. Obowiązek wycofania o minimum 2m w stosunku do linii rozgraniczającej bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10m.
3. Dla ogrodzeń frontowych (od strony drogi) ustala się:
  - 1) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitu wynosi min. 30%,
  - 2) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6m,
  - 3) wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8m,
  - 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
4. Dla ogrodzeń bocznych (między działkami budowlanymi) ustala się:
  - 1) możliwość stosowania ogrodzeń ażurowych lub pełnych,
  - 2) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6m,
  - 3) wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8m.

### § 11.

Plan ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
  - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego,

- 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu
  - 3) wycinania drzew, oprócz przypadków stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, tereny MN, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, podlegające ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Plan ustala obowiązek:
- 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzą instalacje posiada tytuł prawny,
  - 2) maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu leśnego.
4. Plan ustala ochronę wód podziemnych na całym obszarze objętym granicami opracowania planu, znajdującego się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) objętego wysoką ochroną poprzez:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń
  - 2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

#### § 12.

1. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:
- 1) linii zabudowy,
  - 2) maksymalnej wysokości zabudowy,
  - 3) maksymalnej intensywności zabudowy,
  - 4) maksymalnej powierzchni zabudowy,
  - 5) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - 6) nachylenia połaci dachowych.
2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów, w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

#### § 13.

Plan ustala szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Scalenia i podziały należy przeprowadzać procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami.
3. Nieruchomości powstałe w wyniku scalenia istniejących działek, a następnie ich podziału, muszą mieć:
  - 1) parametry zgodne z ustaleniami zapisanymi w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdział 3 niniejszej uchwały),
  - 2) zapewniony dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### § 14.

Plan ustala zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów - do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób tymczasowy.

#### § 15.

1. Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej poprzez:

- 1) obowiązek wyposażenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazową, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, powiązane z gminnymi systemami uzbrojenia,
  - 2) zasadę realizacji sieci infrastruktury technicznej, o której mowa w pkt 1) w pasach dróg, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z następującymi zastrzeżeniami:
    - a) wzajemne usytuowanie sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
    - b) dopuszcza się lokalizację sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do przewodów w celach eksploatacyjnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe poprzez rozbudowę gminnej sieci wodociągowej usytuowanej we wsi Łajski,
  - 2) podłączenie nowych odbiorców do sieci oraz dostawa wody następować będzie na podstawie warunków uzyskanych od zarządzającego siecią,
  - 3) obowiązek wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty ppoż., dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych plan ustala:
- 1) odprowadzenie ścieków w systemie projektowanej sieci kanalizacyjnej wsi Łajski,
  - 2) do czasu realizacji systemu zbiorczej kanalizacji gminnej, w obszarze planu dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie działki, z obowiązkiem okresowego ich opróżniania i wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnej ścieków przez koncesjonowanych przez gminę- przewoźników,
  - 3) zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
  - 4) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala - obowiązek odprowadzania wód opadowych powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu, zgodnie z odrębnymi przepisami, określającymi warunki jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:
- 1) zasilanie w energię elektryczną poprzez rozbudowę sieci średniego (15kV) i niskiego napięcia; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia.
  - 2) budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny,
  - 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
  - 4) możliwość lokalizacji poza liniami rozgraniczającymi dróg:
    - a) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
    - b) stacji trafo 15/0,4 kV na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
  - 5) możliwość lokalizacji:
    - a) słupowych stacji trafo w liniach rozgraniczających dróg,
    - b) stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe,
  - 6) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu i układu komunikacyjnego z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną, przebudowa istniejącej sieci może być zrealizowana przez właściciela sieci na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:
1. ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub ze zbiornika na gaz płynny, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%). Kominki stanowiąc mogą jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,

2. możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych ekologicznych nośników energetycznych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz do celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia po jej rozbudowie,
  - 2) rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy,
  - 3) budowę gazociągów w liniach rozgraniczających dróg zgodne z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
  - 4) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń od strony drogi, otwieranych na zewnątrz; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,
  - 5) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
  - 6) dostawa gazu dla nowych odbiorców będzie możliwa o ile spełnione zostaną kryteria ekonomicznej opłacalności dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.
8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:
  - 1) budowę sieci w liniach rozgraniczających ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi w uzgodnieniu z gestorem sieci,
  - 2) możliwość przebiegu telefonicznych linii napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
  - 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.
9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:
  - 1) gromadzenie i segregację odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami uchwalonym przez Radę Gminy Wieliszew,
  - 2) gromadzenie i segregację odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, w 4 typach oznaczonych pojemników:
    - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
    - b) surowce wtórne,
    - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
    - d) wydzielone odpady niebezpieczne,
  - 3) możliwość lokalizacji pojemników o których mowa w ust. 2 w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.

#### § 16.

Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym stanowią droga powiatowa (ul. Suwalna), droga gminna (Al. Róż) oraz droga gminna (ul. Grzybowa) znajdujące się poza granicami opracowania.
2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 2KPJ.
3. Dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KPJ, plan ustala szerokość w liniach rozgraniczających – 10m; ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania.
4. Plan wyznacza trójkąt widoczności dla drogi dojazdowej, znajdującej się poza granicami opracowania (ul. Grzybowa) oznaczony symbolem 1KDD.
5. Plan ustala możliwość obsługi działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
  - 1) 7m - dla obsługi maksymalnie 4 działek,
  - 2) 8m - dla obsługi powyżej 4 działek,

6. Dla dróg wewnętrznych nieprzelotowych, o których mowa w ust. 4, służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 X 12,5m.
7. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
  - 1) 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,
  - 2) 1 miejsce postojowe/30m<sup>2</sup> lokalu użytkowego,
  - 3) dla działek znajdujących się na terenach o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.
8. Plan ustala zagospodarowanie przestrzeni dróg i ciągów pieszo-jezdnymi polegające na:
  - 1) kształtowaniu nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
  - 2) ujednoczeniu kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
    - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników i miejsc postojowych,
    - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
    - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.),
  - 3) możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnymi:
    - a) obiektów małej architektury,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
    - d) urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy szczególne.
9. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące:
  - 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w § 9,
  - 2) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w § 11,
  - 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawarte w § 14,
  - 4) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w § 15.

### Rozdział 3

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

##### § 17.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MN i 2MN, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (jeden budynek mieszkalny na działce) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - 1) garaże jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - 2) budynki gospodarcze wolnostojące lub pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - 4) drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) podział nieruchomości według linii podziałowych wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1000m<sup>2</sup>; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działki maksymalnie o 10%,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20m,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 20%,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,35,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
  - 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
    - a) mieszkaniowej – max. 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym ; rzędna parteru nie wyżej niż 50cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku do kalenicy max. 10,0m od rzędnej terenu,
    - b) usługowej – 6m - 1 kondygnacja naziemna,
    - c) gospodarczej i garaży – 6m - 1 kondygnacja naziemna,
  - 6) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
    - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
  - 7) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka w naturalnych barwach dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce,
    - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, drewno, uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach naturalnych z zachowaniem jednakowej lub podobnej kolorystyki oraz materiału dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce; zakaz stosowania okładzin z PCV oraz okładzin z blachy,
    - c) ogrodzenia frontowe – tynk, kamień, cegła, drewno, metal oraz uszlachetnione materiały imitujące kamień i cegłę, w barwach dostosowanych do kolorystyki obiektów zlokalizowanych na działce.
4. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) parametry dotyczące podziału nieruchomości, ustalone w ust. 3 pkt 1 nie dotyczą dokonywania podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek, pod warunkiem, że działki budowlane powstałe w wyniku podziału będą spełniały warunki ustalone w niniejszej uchwale,
  - 2) obowiązek maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu i jego leśnego charakteru oraz walorów przyrodniczych w możliwie nienaruszonej formie,
  - 3) okna budynków mieszkalnych znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami: 1MN i 2MN, które będą wychodziły na projektowaną drogę klasy „G” – „Trasę mostową” powinny posiadać podwyższony współczynnik izolacyjności akustycznej,
  - 4) dla działek o nr ewid. 407/2 i 407/3 znajdujących się na obszarze oznaczonym symbolem 2MN plan ustala obsługę komunikacyjną z istniejących dróg znajdujących się poza granicami opracowania: ul. Grzybowej lub Alei Róż poprzez służebność gruntową lub drogę wewnętrzną nie wyznaczoną na rysunku planu,
  - 5) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w § 9,
    - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 10,
    - c) ochrony środowiska przyrodniczego zawartych w § 11,



- d) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w § 12,
- e) scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 13,
- f) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w § 14,
- g) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w § 15,
- h) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 16, ust. 5, 6, 7.

#### Rozdział 4 Ustalenia końcowe

##### § 18.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łajski gmina Wieliszew, zatwierdzonego uchwałą nr 303/XXX/98 Rady Gminy Wieliszew z dnia 16 kwietnia 1998r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 31, poz. 100 z dnia 10 czerwca 1998r.

##### § 19.

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

1. 20% dla terenów oznaczonych symbolem MN,
2. 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami KDD, KPJ.

##### § 20.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

##### § 21.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

##### § 22.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

##### § 23.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew:  
*Jan Sołtys*

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ŁAJSKI, GMINA WIELISZEW

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXX/263/09 Z DNIA 16 CZERWCA 2009 ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ŁAJSKI, GMINA WIELISZEW, SKALA 1:2 000

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELISZEW

WYRYS  
SKALA 1:10000



### LEGENDA

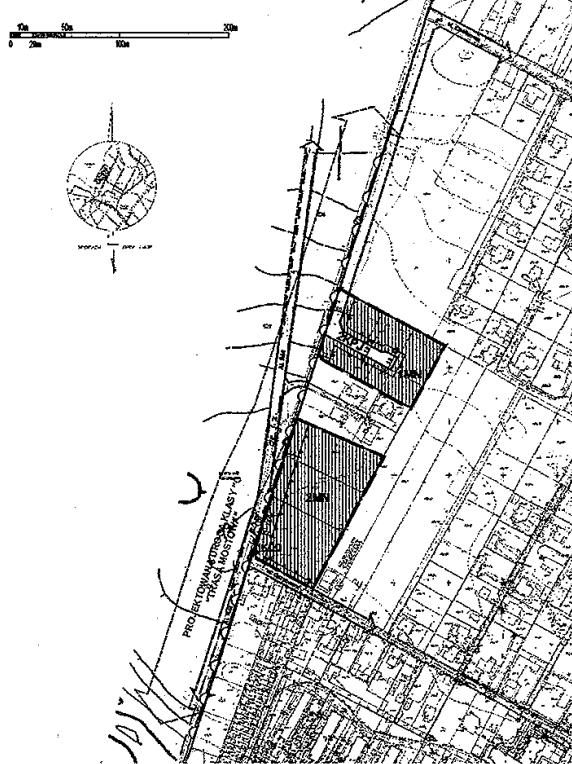
- GRANICE OBIĘTY**
- KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEGO WŁOŚCI FUNKCYJNE OBSZARÓW**
- M - MIEJSCOWOŚĆ
  - ME - MIEJSCOWOŚĆ WYKONAWCZA
  - LT - LUBIĄG TURYSTYCZNY I REKREACJA ZORGANIZOWANA
  - D - DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARWA I USŁUGI KOMERCYJNE
  - U - USŁUGI USPOKOJENIA I REKREACJI
  - P.B.S. - PRZEDSIĘWZIĘCIA, SALONY I FUNKCYJNALNE
  - RO - RODOWNICZOSTWO
  - ZP - ZAKŁADY PRACOWNICZE
  - R - TERENY WOLNOŚCI (BEZKAROWY)
- PROJEKTOWANE CENTRA USŁUGOWE**
- WIEŚCIE
  - PODSTAWOWE, WSPOMAGAJĄCE OBSZARY OBIĘTY
  - OBIĘTY
- REZON TERENY TERENY ZAGOSPODAROWANIA WZGLĘDNYMI ZAŁĘŻNOŚCIAMI**
- REZONY LOKALIZACJI OBIĘTYCH WŁAŚCIWOŚCI**
- REZONY LOKALIZACJI OBIĘTYCH WŁAŚCIWOŚCI**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

### POLITYKA PRZESTRZENNA

- STREFA POLACZEJ PRZESTRZENI PRÓDUCYJNEJ**
- 1 - TERENY WŁASNOŚCI POLSKICH I PAŃSTW
  - 2 - TERENY WŁASNOŚCI POLSKICH I WYKONAWCZYCH
  - 3 - TERENY WŁASNOŚCI WYKONAWCZYCH
  - 4 - TERENY WŁASNOŚCI WYKONAWCZYCH
  - 5 - TERENY WŁASNOŚCI WYKONAWCZYCH
- STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ**
- 1 - OBIĘTY WYKONAWCZE
  - 2 - OBIĘTY WYKONAWCZE
  - 3 - OBIĘTY WYKONAWCZE
  - 4 - OBIĘTY WYKONAWCZE
  - 5 - OBIĘTY WYKONAWCZE
- WYTYPIOWANE STREFY PRZESTRZENNE**
- 1 - OBIĘTY WYKONAWCZE
  - 2 - OBIĘTY WYKONAWCZE
  - 3 - OBIĘTY WYKONAWCZE
  - 4 - OBIĘTY WYKONAWCZE
  - 5 - OBIĘTY WYKONAWCZE

### STREFA URBANIZACJI

- 1 - STREFA URBANIZACJI
  - 2 - STREFA URBANIZACJI
  - 3 - STREFA URBANIZACJI
  - 4 - STREFA URBANIZACJI
  - 5 - STREFA URBANIZACJI
- OBIEKTY**
- 1 - OBIEKTY
  - 2 - OBIEKTY
  - 3 - OBIEKTY
  - 4 - OBIEKTY
  - 5 - OBIEKTY
- INNE OZNACZENIA**
- 1 - OZNACZENIA
  - 2 - OZNACZENIA
  - 3 - OZNACZENIA
  - 4 - OZNACZENIA
  - 5 - OZNACZENIA



### LEGENDA

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- 1 - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - 2 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - 3 - NIEPRZEGRANICZALNA LINIA ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- 1 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKAWCOWEJ JEDNORÓWNOLEŻNEJ WOLNOSTAJĄCEJ
  - 2 - KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
  - 3 - KPJ - TEREN CAGU PIESZO-JEZDNEGO
- OZNACZENIA INNE (INFORMACYJNE)**
- 1 - GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
  - 2 - ISTNIEJĄCE PODZIAŁY DZIAŁEK
  - 3 - PROPOZYCJONALNE PODZIAŁY DZIAŁEK
  - 4 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
  - 5 - TERENY ZAŁĘŻONE POSIADAJĄCE ZGODĘ NA PRZEZNACZENIE GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE

Przewodniczący  
Rady Gminy Wieliszew  
*Jan Sotys*

Nazwa symbolu	Wytyczenie	Wzrost	Wzrost	Wzrost
1	1:2000	1:2000	1:2000	1:2000
2	1:2000	1:2000	1:2000	1:2000
3	1:2000	1:2000	1:2000	1:2000
4	1:2000	1:2000	1:2000	1:2000
5	1:2000	1:2000	1:2000	1:2000

TYTUŁ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ŁAJSKI, GMINA WIELISZEW
AUTOR	mgr inż. Jan Sotys
WYKONAWCA	mgr inż. Jan Sotys
OPRACOWANIE	mgr inż. Jan Sotys
DATA	CZERWIEC 2009

### Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

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

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew:  
*Jan Softys*

### Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2003r. Nr 80, 717 z późn. zm.) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

§ 2. W skład zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Łajski, gmina Wieliszew wchodzi:

wodociąg,

kanalizacja,

oświetlenie dróg i miejsc publicznych,

kanalizacja deszczowa.

§ 3. Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o przepisy branżowe, np. Prawo energetyczne,
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy,
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) z kredytów i pożyczek bankowych,

- e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
- f) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew:  
*Jan Sołtys*