



UCHWAŁA NR XXXVI/344/2026 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew dla działek ewid. nr 748/5, 748/6 obr. 16 położonych w Wieliszewie, gmina Wieliszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) oraz art. 67 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w wykonaniu Uchwały Rady Gminy Wieliszew nr XXV/224/2025, z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, dla działek nr ewid. 748/5, 748/6 obr. 16 położonych w Wieliszewie, gm. Wieliszew, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew, z dnia 19 października 2018 r., Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, dla działek nr ewid. 748/5, 748/6 obr. 16 położonych w Wieliszewie, gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1 000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.), stanowiących załącznik nr 3.

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

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dojazdach – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nie wyznaczony liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni, daszków wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszeń wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, a także podziemnych części budynków;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar jednolity pod względem przeznaczenia i zasad zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją wyróżniającymi go spośród innych terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, oraz której uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego

prowadzący działalność ma tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, a w lokalach handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 100 m²;

- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej lub wielu połaciach, których kąt nachylenia względem płaszczyzny poziomej nie przekracza 12°;
- 7) miejscu do parkowania - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U, których położenie przedstawiono na rysunku planu.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granicy opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) strefy ochronnej linii napowietrznej SN 15kV;
- 6) strefy bezpośredniej ochrony sanitarnej cmentarza;
- 7) przeznaczenia terenu, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Oznaczenia nie wymienione w ust. 1, a znajdujące się na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie wymagań zapewnienia ładu przestrzennego na obszarze obowiązywania planu:

- 1) nakazuje się realizację nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, schronisk i hoteli dla zwierząt, spalarni zwłok, obiektów pogrzebowych związanych z przechowywaniem zwłok, instalacji fotowoltaicznych o mocy większej niż 100 kW;
- 3) zakazuje się tworzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m, a także realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 8. W zakresie kolorystyki nowo budowanych obiektów budowlanych, a także poddawanych remontom, przebudowie lub rozbudowie, podejmuje się następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego, w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°, obejmującej: ceglasterczerwony, brązowy, szary lub grafitowy, przy czym

nakaz ten nie dotyczy pokryć dachowych przystosowanych do produkcji energii elektrycznej ze światła słonecznego;

2) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji, z zastrzeżeniem pkt 3:

- a) w zakresie elewacji wykonanych elementami drewnianymi: stosowanie kolorystyki zgodnej lub pokrewnej z naturalnym odcieniem zastosowanego gatunku drewna, a także koloru białego lub odcieni szarości,
 - b) w zakresie elewacji wykonanych z wykorzystaniem klinkieru lub cegły elewacyjnej: stosowanie kolorystyki zgodnej lub pokrewnej z naturalnym wybarwieniem materiału, w odcieniach czerwieni lub brązu, a także odcieni szarości,
 - c) w zakresie ścian tynkowanych oraz wykonanych z użyciem innych materiałów budowlanych: biały, odcienie beżu, żółtego, szarości;
- 3) dopuszcza się zastosowania innego niż określony w pkt 2 koloru elewacji na nie więcej niż 20% powierzchni elewacji;
- 4) dopuszcza się stosowanie elementów ozdobnych w elewacji jak np. cokoły, narożniki, pilastry, nad- i podokiennice, okiennice, w kolorystyce innej niż określona w pkt 2.

§ 9. 1. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 9, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

2. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 9 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej oraz w przypadku regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy lub o funkcji niezgodnej z określonym w planie przeznaczeniem terenu, dopuszcza się ich:

- a) przebudowę i remont z zachowaniem dotychczasowych parametrów zabudowy, formy architektonicznej i funkcji lub odbudowę z zachowaniem dotychczasowych parametrów,
- b) rozbudowę przy jednoczesnym dostosowaniu do parametrów zabudowy, formy architektonicznej i funkcji wymaganej zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ustaleń lit. c i ust. 2;
- c) rozbudowę tych budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
- d) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2.

2. Dopuszcza się, nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków wynikającą z działań związanych z poprawieniem ich efektywności energetycznej i dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych, z zachowaniem istniejącej funkcji, liczby kondygnacji, wysokości, która jednocześnie może być zwiększona o maksymalnie 0,5 m, geometrii dachu, w istniejącej linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem poniższych warunków i z wyłączeniem inwestycji stanowiących realizację celu publicznego.

§ 12. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 13. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 14. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, tereny oznaczone w niniejszym planie symbolami MW-U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 4. **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 15. 1. Ustala się ochronę jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentaryzacji, w szczególności poprzez dążenie do zachowania zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

2. W zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających urozmaicenie krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień uzupełniających podstawowe zagospodarowanie terenu.

Rozdział 5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych**

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, a także nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”.

2. Podczas zagospodarowania terenów objętych planem należy uwzględnić zasady wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony wód podziemnych, w szczególności obejmujące konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem.

§ 17. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza parafialnego w Wieliszewie, obowiązującej w strefie do 150 m od granicy cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu. W granicach strefy, z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się zakaz lokalizacji:

- a) zabudowy mieszkaniowej,
- b) zakładów produkujących artykuły żywnościowe,
- c) zakładów żywienia zbiorowego,
- d) zakładów przechowujących artykuły żywnościowe,
- e) studni służących do czerpania wody pitnej i służącej do potrzeb gospodarczych.

2. Dopuszcza się zmniejszenie odległości ustalonej w ust. 1, do 50,0 m od granic istniejącego cmentarza, gdy budynki są podłączone do sieci wodociągowej. Granice strefy 50 m od granicy cmentarza oznaczono na rysunku planu jako strefę bezpośredniej ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza.

§ 18. 1. Ustala się strefę ochronną istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć o napięciu 15 kV, o szerokości 5,0 m licząc od osi linii, dla których mają zastosowanie zapisy § 7 pkt 3.

2. Zasięg pasa, o którym mowa w ust. 1 wyznaczono na rysunku planu.

3. Przy zagospodarowaniu pasa, o którym mowa w ust. 1 w sposób nieokreślony w w/w ustępie, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Obszar planu znajduje się w granicach terenu górniczego wód termalnych „Jachranka” nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 20. Obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Jachranka", dla którego nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 21. 1. Na obszarze obowiązywania planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki na terenach MNW: 1500 m²;
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°;
- 3) minimalną szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wyodrębnianych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi i dojazdy.

Rozdział 7.

Zasady przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Dopuszcza się utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w planie, w sposób nie naruszający ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne, zlokalizowane w liniach rozgraniczających tereny komunikacji.

3. Dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na działkach budowlanych, z zachowaniem zasad określonych w planie, a także zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych

§ 23. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się obsługę projektowanego zainwestowania za pośrednictwem sieci wodociągowej,
 - b) powiązanie sieci wodociągowej za pośrednictwem przewodów rozdzielczych, zlokalizowanych w przyległych pasach drogowych lub sąsiedztwie terenów objętych planem,
 - c) średnicę przewodów sieci wodociągowej co najmniej DN 60, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej,
 - d) zaopatrzenie z ujęcia w Wieliszewie bądź innych ujęć stosownie do możliwości technicznych,
 - e) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych,
 - f) zaopatrzenie do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej na poziomie od 5 dm³/s, parametry noworealizowanej sieci wodociągowej powinny umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
 - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków Orzechowo lub innych instalacji oczyszczania ścieków zlokalizowanych poza terenem objętym planem,
 - d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do gruntu, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wód pochodzących z terenów zanieczyszczonych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zlokalizowanej w ul. Modlińskiej,

- c) średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej,
- d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznej 110kV/15kV zlokalizowanej w m. Michałów Reginów, za pośrednictwem sieci,
- b) ustala się zaopatrzenie terenów objętych planem i powiązanie sieci z układem zewnętrznym za pośrednictwem sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn 0,4 kV, z dopuszczeniem budowy nowej infrastruktury elektroenergetycznej, jej rozbudowy, przebudowy i remontów, z zastosowaniem:
- linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - stacji transformatorowych elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn),
- c) dla nowych, wewnętrznych lub kontenerowych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m²,
- d) dopuszczenie budowy wewnętrznych i kontenerowych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
- e) dopuszcza się zaopatrzenie urządzeń i obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy wytwórczej instalacji poniżej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się docelowe powiązanie terenu objętego planem z siecią gazową,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie projektowanej zabudowy w gaz ze źródeł indywidualnych lub przez sieci lokalne,
- c) minimalna średnica przewodów dystrybucyjnej sieci gazowej 25 mm,
- d) dla projektowanych i istniejących sieci gazowych ustala się strefy kontrolowane, których zasięg i sposób zagospodarowania należy ustalać z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,
- b) stosowanie systemów cieplnych wykorzystujących paliwa niskoemisyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) usuwanie odpadów w ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi,
- b) w przypadku nieruchomości nieobjętych gminnym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi, usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. Powiązanie komunikacyjne obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się za pośrednictwem drogi wojewódzkiej nr 631 Warszawa - Nowy Dwór Mazowiecki (ul. Modlińskiej), zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 25. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej na usługi, jednak nie mniej niż 2 miejsca na lokal;
- 3) na parkingach i innych miejscach przeznaczonych do postoju pojazdów, liczących powyżej 5 miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

2. Ustala się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów dla usług, w liczbie minimum 3 miejsc na każde 40 m² powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej na usługi, jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy.

3. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania w garażach, lub na powierzchni terenu, w tym pod wiatami, w granicach terenu własnego inwestycji, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 26. Dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 6 m;
- 2) w rejonie połączenia z inną drogą lub dojazdem, stosowanie ściąg narożnych o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
- 3) w przypadku dojazdów o charakterze nieprzelotowym o długości większej niż 60 m, stosowanie na ich zakończeniu placów do zawracania o minimalnym wymiarze 12,5x12,5m;
- 4) dopuszcza się realizację dojazdów bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego.

Rozdział 9.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 27. Budowę sieci infrastruktury technicznej lub obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m², innych niż budynki obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 28. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługi;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi handlu hurtowego,
 - b) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usługi kultu religijnego;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi sytuowane w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy założeniu, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 40% powierzchni użytkowej budynku,
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,40,
 - e) dachy płaskie oraz dopuszcza się dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1 500 m²;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24;
- 7) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §25;
- 8) nakaz zachowania w zespole zabudowy wielorodzinnej jednolitych parametrów wysokościowych i cech architektonicznych zabudowy.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

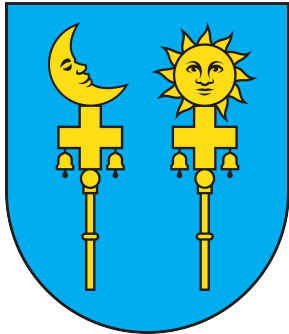
§ 29. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla w wysokości 30% dla terenów MW-U.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wieliszew

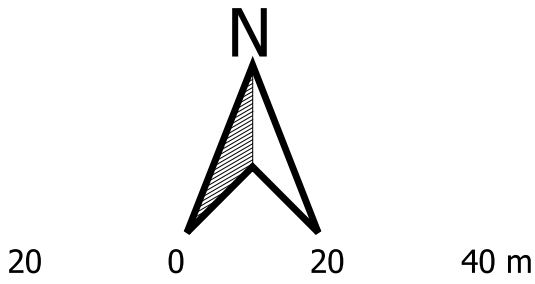
Rafał Donarski



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 748/5 i 748/6 obr. 16 położonych w Wieliszewie, gm. Wieliszew

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVI/344/2026

Rady Gminy Wieliszew z dnia 24 września 2026 r.



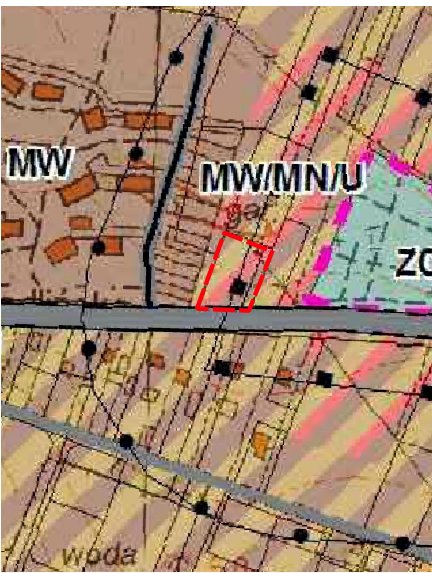
SKALA 1 : 1 000

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7

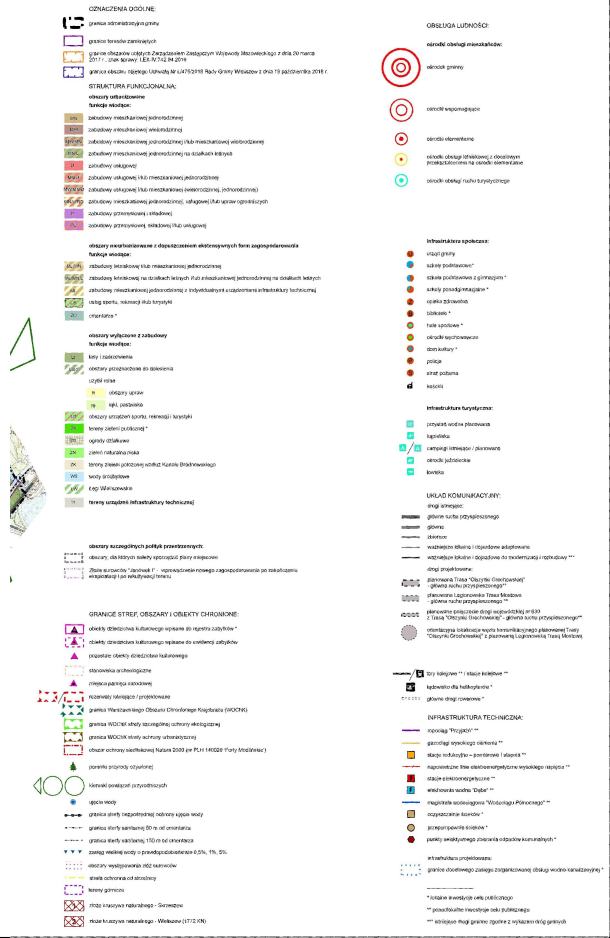
Projekt sporządzono z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej pozyskanej ze Starostwa Powiatowego w Legionowie, licencja nr PODGiK.6642.1.273.2026_1408, identyfikator zasobu: P.1408.2019.4162, z dn. 21.01.2026 r.

Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach:
- udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 "Dolina Środkowej Wisły";
- nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 "Subniecka Warszawska";
- obszaru występowania udokumentowanych złóż wód termalnych "Jachranka";
- terenu górniczego wód termalnych "Jachranka";
- strefy pośredniej ochrony sanitarnej cmentarza parafialnego w Wieliszewie, mającej zastosowanie w odległości 150 m od granicy cmentarza, położonego poza granicami planu.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew



Granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Ustalenia planu:

- Granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- zwymiarowane odległości określone w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa ochronna linii napowietrznej SN 15kV
- strefa bezpośredniej ochrony sanitarnej cmentarza
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług
- linia elektroenergetyczna
- Ustalenia o charakterze informacyjnym



Opracowanie:
mgr inż. Jakub Szymański

inż. Justyna Kowalska

Uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4 UPIZP

Nr dypl. SGGW w Warszawie 125634 na kier. Gospodarka Przestrzenna
Członek Towarzystwa Urbanistów Polskich nr 5206

Nr dypl. PW 107959, na kier. Gospodarka Przestrzenna

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/344/2026

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 24 września 2026 r.

**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,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wieliszew oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 2) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy uchwał budżetowych Rady Gminy Wieliszew.
- 3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Rady Gminy Wieliszew.

2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 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) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy
Wieliszew

Rafał Donarski

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/344/2026

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 24 września 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Na podstawie Uchwały Rady Gminy Wieliszew nr XXV/224/2025, z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, dla działek nr ewid. 748/5, 748/6 obr. 16 położonych w Wieliszewie, gm. Wieliszew, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem położony jest w granicach miejscowości Wieliszew przy ul. Modlińskiej, w gminie Wieliszew. Obejmuje łącznie powierzchnię około 0,1700 ha.

Teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wieliszew – rejon ul. Podgórnej gm. Wieliszew, uchwalonego uchwałą nr XIII/110/11, z dn. 7 października 2011 roku, w którym przeznaczenie omawianego terenu zostało wskazane na cele zabudowy usługowej.

Ustalenia planów na przyległych terenach wprowadzają zróżnicowane przeznaczenia uzależnione od funkcji terenu. Obszar na zachód i północ zabudowany jest budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i projektowane przeznaczenie i gabaryty zabudowy będą kontynuacją istniejącego zagospodarowania, obszary na wschód pozostają niezabudowane, a w dalszej odległości znajduje się cmentarz rzymskokatolicki parafii w Wieliszewie, od południa obszar ograniczony jest drogą wojewódzką nr 631, za którą znajdują się obszary zabudowy jednorodzinnej i usługowej. Obszar jest intensywnie przekształcony pełniąc funkcje związane z zaspokojeniem potrzeb społeczności gminnej. Charakterystycznym elementem planu ograniczającym możliwości zagospodarowania działek obecność stref sanitarnych związanych z sąsiedztwem cmentarza, a także sąsiedztwo drogi wojewódzkiej, wymagające odpowiedniego ukształtowania linii zabudowy.

Plan przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, uzupełniając strukturę funkcjonalną obszaru i wpisując się w zagospodarowanie występujące na terenach przyległych. Realizacja zabudowy wielorodzinnej, w związku z odległością od cmentarza, uzależniona jest jednak od przyłączenia zabudowy do sieci wodociągowej. Przyjęte w planie rozwiązania wpisują się w proces kształtowania struktury przestrzennej gminy Wieliszew jako obszaru o rosnącym znaczeniu mieszkaniowym i gospodarczym w strefie oddziaływania aglomeracji warszawskiej.

Głównym celem sporządzenia planu jest:

- uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru,
- korekta zasad zagospodarowania na terenach usług,
- zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- uwzględnienie ochrony akustycznej w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej oraz sanitarnej, w sąsiedztwie cmentarza.

Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły” oraz nr 215 „Subniecka Warszawska”, co zostało uwzględnione w ustaleniach planu poprzez wprowadzenie zasad ochrony środowiska gruntowo-wodnego.

Obszar planu znajduje się w granicach terenu górniczego wód termalnych „Jachranka”. Obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Jachranka". Ww. uwarunkowania nie oddziałują na sposób zagospodarowania powierzchni terenu, jako że koncentrują się na zasobach wód termalnych, umiejscowionych głęboko pod powierzchnią terenu, których eksploatacja następuje poza granicami gminy Wieliszew.

Obszar nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

W zakresie infrastruktury technicznej plan dopuszcza rozwój sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej, przy jednoczesnym dopuszczeniu rozwiązań indywidualnych, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. Występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obecnością linii napowietrznej SN 15 kV.

Plan wprowadza rozwiązania wspierające zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska, w szczególności poprzez ochronę wód podziemnych, obowiązek zagospodarowania wód opadowych w granicach działki oraz ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, zapewnienie powierzchni

biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 30% w docelowym zagospodarowaniu obszarów, wysoki normatyw działek.

Plan wyznacza specjalne warunki zagospodarowania w obrębie stref sanitarnych od istniejącego cmentarza komunalnego, zlokalizowanego poza granicami planu. Strefy mają za zadanie przeciwdziałanie zagrożeniom dla zdrowia ludzi i ochrony zasobów wód wykorzystywanych przez ludzi. Zastosowane zapisy mają oparcie w obowiązujących przepisach ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2025 r., poz. 1590 t.j.) i przepisach wykonawczych wydanych na jej podstawie.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Stwierdzono, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew.

Następnie projekt został przekazany do opiniowania i uzgodnień przez właściwe instytucje i organy.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne, które odbywało się od dnia 24 czerwca 2026 r. do dnia 22 lipca 2026 r. Konsultacje społeczne obejmowały n.w. narzędzia konsultacyjne:

- 1) zbieranie uwag w terminie od dnia 24 czerwca do 22 lipca 2026 r.;
- 2) spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 2 lipca 2026 r. o godz. 17:00,
- 3) punkt konsultacyjny, który odbył się dnia 2 lipca 2026 r. w godzinach od 16:00 do 17:00,

z czego narzędzia wymienione w pkt 2 i 3 odbywały się po godzinach pracy, z zapewnieniem dostępności osób ze szczególnymi potrzebami.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 11 pism dotyczących uwag.

Z przeprowadzonych konsultacji sporządzono raport, który wraz ze sposobem rozpatrzenia uwag był przedmiotem analizy przez Radę Gminy Wieliszew. W następstwie przeprowadzonych analiz, Rada gminy nie stwierdziła podstaw do wprowadzenia dalszych zmian w projekcie planu, co stanowiło podstawę do jego skierowania pod obrady Rady Gminy.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §7-10 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §28 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §11 -14 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, nie były przedmiotem rozstrzygnięć w niniejszej uchwale, jako że problematyka ta nie występuje na obszarze prac planistycznych;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości

lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;

6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu i przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;

13) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §13 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko, ze względu na lokalizację terenu w silnie przekształconym obszarze centrum Wieliszewa, dotychczasowe przeznaczenie terenu, nie wyznaczano terenów produkcji rolnej.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, w której zawarte zostały analizy środowiskowe.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu

wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

W obszarze opracowania planu nie występowały grunty rolne III klasy bonitacyjnej, oraz nie występowały grunty leśne, które wymagały zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

W uchwale określono stawki procentowe, na podstawie których będzie naliczana opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stawkę opłaty ustalono na poziomie 30% dla terenów, które w następstwie ustaleń planu miejscowego zwiększają swoją wartość.

Przedmiotowa uchwała planu miejscowego jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej uchwałą nr XIV/174/2020 Rady Gminy Wieliszew, z dnia 23 stycznia 2020 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz planów miejscowych.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

Rafał Donarski