Podpisany przez:
Rafał Donarski
dnia 24 września 2026 r.

UCHWAŁA NR XXXVI/346/2026
RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Skrzeszew (rejon ul. Nowodworskiej i Kanału Bródnowskiego) 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. 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 VI/61/2024 z dnia 10 października 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Skrzeszew (rejon ul. Nowodworskiej i Kanału Bródnowskiego) gmina 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 dla części wsi Skrzeszew (rejon ul. Nowodworskiej i Kanału Bródnowskiego) 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, 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 niewyznaczony 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 zadaszeń wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszeń wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, a także podziemnych części budynków;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu: należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu budynków od stron lasów, przy czym dopuszcza się jej przekroczenie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
5) 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;

6) 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;

7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej lub wielu połaciach, których kąt nachylenia względem płaszczyzny poziomej nie przekracza 12°;

8) 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:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW oraz numerami kolejnymi od 1 do 10;

2) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG;

3) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ oraz numerami kolejnymi od 1 do 2;

4) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;

5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD oraz numerami kolejnymi od 1 do 2;

6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR oraz numerami kolejnymi od 1 do 7;

7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS oraz numerami kolejnymi od 1 do 2;

8) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN oraz numerami kolejnymi od 1 do 8;

9) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;

10) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem L oraz numerami kolejnymi od 1 do 4; których położenie wraz ze stosownym numerem kolejnym przedstawiono na rysunku planu.

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

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy od lasu;

5) zwymiarowań;

6) granicy lokalnego korytarza ekologicznego;

7) strefy utrudnionych warunków budowlanych;

8) strefy ochronnej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN110kV;

9) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego z numerem AZP;

10) przeznaczenia terenu, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku mają charakter informacyjny.

§ 7. 1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

1) tereny drogi głównej, dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD, jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, infrastruktury technicznej oraz dróg dla rowerów, zgodnie z ustaleniami planu;

2) teren zieleni urządzonej 1ZP, jako teren realizacji publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, placów i parków, a także obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

2. Inwestycje celu publicznego mogą być ponadto realizowane na terenach wyznaczonych w planie, o ile nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8. 1. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 11, 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 11 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.

§ 9. 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 oraz liniami zabudowy od lasu;

2) zakazuje się realizacji wiat, wolnostojących instalacji fotowoltaicznych i tymczasowych obiektów budowlanych na obszarach między liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi tereny dróg;

3) zakazuje się lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, schronisk i hoteli dla zwierząt, spalarni zwłok, instalacji fotowoltaicznych o mocy większej niż 50 kW;

4) zakazuje się tworzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi hałd i nasypów, oraz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m, a także realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 10. 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: ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;

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

   a) w zakresie elewacji wykończonych elementami drewnianymi: stosowanie kolorystyki zgodnej lub pokrewnej z naturalnym odcieniem zastosowanego gatunku drewna, a także koloru białego lub odcieni szarości,

   b) w zakresie elewacji wykończonych 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 wykończonych 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; dopuszcza się stosowanie elementów ozdobnych w elewacji jak np. cokoły, narożniki, pilastry, nad- i podokiennice, okiennice, w kolorystyce innej niż określona w pkt 2.

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

1) przebudowę i remont z zachowaniem dotychczasowych parametrów zabudowy, formy architektonicznej i funkcji lub odbudowę z zachowaniem dotychczasowych parametrów;

2) rozbudowę przy jednoczesnym dostosowaniu do parametrów zabudowy, formy architektonicznej i funkcji wymaganej zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3 i ust. 2;

3) rozbudowę tych budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;

4) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2.

2. Dopuszcza się rozbudowę, 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

§ 12. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem poniższych warunków i innych zapisów określonych w planie.

2. Zakaz nie wyklucza działań, o których mowa w §11, a także nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, o ile ich realizacja nie narusza innych zasad określonych w planie i przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych:

1) w granicach terenów MNW: zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także parkingów i garaży;

2) na całym terenie objętym planem, dotyczących realizacji inwestycji celu publicznego; o ile nie będzie to naruszać zakazów ustanowionych w przepisach odrębnych lub zapisach planu.

§ 13. Nakazuje się ochronę lokalnego korytarza ekologicznego, wyznaczonego na rysunku planu, poprzez:

1) zachowanie szczególnie wartościowych drzew i skupisk krzewów, tj. należących do gatunków rodzimych, nie będących gatunkami pionierskimi, pozostającymi w dobrej kondycji zdrowotnej, co powinno nastąpić poprzez wkomponowanie ich w docelowy sposób zagospodarowania działek;

2) zachowanie istniejących struktur przyrodniczych oraz utrzymanie ciągłości korytarza w terenach, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, a także wprowadzanie i uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień o ile nie będzie stało to w sprzeczności z potrzebami środowiskowymi, a także przepisami odrębnymi.

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

§ 15. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 16. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, tereny oznaczone w niniejszym planie symbolami:

1) MNW - wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ZP – wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w której obowiązują warunki zagospodarowania, ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 18. 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. W tym celu należy w pierwszej kolejności wykorzystywać ogrody przydomowe, tereny przyległe do dróg oraz wyznaczone w planie tereny dróg, a także wyznaczone planie obszary ZN, czy istniejące najbardziej wartościowe zadrzewienia i zakrzaczenia.

Rozdział 5.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 19. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz innymi przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem znajduje się obszar, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, tj. stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, nr AZP 52-65/20.

2. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczoną nr AZP 52-65/20, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 6.
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

§ 21. 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.

§ 22. 1. Ustala się strefę ochronną istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV, o szerokości po 11,0 m licząc od osi linii, dla których mają zastosowanie zapisy § 9 pkt 4.

2. Zasięg strefy, o której mowa w ust. 1 wyznaczono na rysunku planu.

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

§ 23. 1. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych, której granice określono na rysunku planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych, a także urządzeń rozsączających przydomowych oczyszczalni ścieków.

Rozdział 7.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. 1. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się dla terenu **9MNW**, dopuszczenie realizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą i ogrodniczą.

2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów, o których mowa w ust. 1 na 12,0 m.

3. Pozostałe parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

4. Ustala się termin tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu, o którym mowa w ust. 1 na 30 lat od daty wejścia w życie niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się dalsze użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy po dacie określonej w ust. 4, na zasadach określonych w planie i przepisach odrębnych.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 25. 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: 1200 m^2;

2) minimalną powierzchnię działki na terenach ZP: 3000 m^2;

3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°;

4) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 m;

5) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 4 nie dotyczą działek wyodrębnianych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi i dojazdy.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy 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.

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, z wyłączeniem terenów L.

§ 27. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) na terenach MNW i ZP ustala się zaopatrzenie terenu objętego planem z indywidualnych studni,

b) dopuszcza się obsługę projektowanego zainwestowania za pośrednictwem sieci wodociągowej,

c) powiązanie sieci wodociągowej za pośrednictwem przewodów rozdzielczych, zlokalizowanych w przyległych pasach drogowych lub sąsiedztwie terenów objętych planem,

d) średnicę przewodów sieci wodociągowej co najmniej DN 60, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej,

e) zaopatrzenie z ujęcia Wieliszew, bądź innych ujęć stosownie do możliwości technicznych,

f) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

a) odprowadzenie do indywidualnych zbiorników szczelnych i przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem ustaleń §23,

b) dopuszcza się docelowe powiązanie z układem zewnętrznym poprzez realizację sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych w planie i przepisach odrębnych,

c) odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

d) 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,

e) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków Orzechowo lub innych instalacji oczyszczania ścieków zlokalizowanych poza terenem objętym planem,

f) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,

g) w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie do niej nieruchomości niewyposażonych w przydomową oczyszczalnię ścieków;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się brak powiązania z układem zewnętrznym, z uwagi na brak istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w rejonie opracowania, dopuszcza się stosowanie lokalnych systemów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na zasadach przewidzianych planem i stosownie do wymagań przepisów odrębnych,

b) nakazuje się zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności poprzez stosowanie: ogrodów deszczowych, 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,

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) lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia energii elektrycznej w liniach ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość,

d) dla nowych słupowych, wnętrzowych lub kontenerowych stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m^2,

e) dopuszczenie budowy wnętrzowych 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,

f) sytuowanie pasów dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,

g) dopuszcza się zaopatrzenie urządzeń i obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy wytwórczej instalacji poniżej 50 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 50kW,

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 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 28. 1. Powiązanie komunikacyjne obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się za pośrednictwem sieci dróg publicznych gminnych, zapewniających powiązanie z układem ponadlokalnym. Układ ponadlokalny tworzony jest przez drogę wojewódzką nr 631 Warszawa-Nowy Dwór Mazowiecki, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG. Powiązanie z układem ponadlokalnym zapewnia projektowana droga zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolami KDZ, a główny układ komunikacyjny planu tworzy sieć dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD i KR, które będą obsługiwać komunikacyjnie tereny objęte planem.

2. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych mogą zapewniać również dojścia i dojazdy niewyznaczone na rysunku planu.

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

1) minimum 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny;

2) maksymalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

3) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, jednak nie mniej niż 3 miejsca;

4) minimum 2 miejsca do parkowania na każde 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach usług gastronomii, nie mniej niż 3 miejsca;

5) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku usług innych niż określone w pkt 3, jednak nie mniej niż 3 miejsca;

6) 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 sposób realizacji miejsc do parkowania w garażach lub na terenie działek budowlanych w tym pod wiatami, w granicach terenu własnego inwestycji, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 30. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wyznaczenie i realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu przy spełnieniu następujących wymagań:

1) szerokość dojazdu nie mniejsza niż 6,0 m dla dojazdów obsługujących nie więcej niż 5 działek budowalnych, wraz ze skosami 3,0 m x 3,0 m w miejscu połączenia z drogą wyższego rzędu;

2) szerokość dojazdu nie mniejsza niż 8,0 m dla dojazdów obsługujących więcej niż 5 działek budowlanych, wraz ze skosami narożnymi o wymiarach 5,0 m x 5,0 m;

3) w przypadku nieprzelotowego przejazdu, nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;

4) dopuszcza się realizację dojazdów bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego.

Rozdział 11.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 31. Budowę sieci infrastruktury technicznej lub obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m^2, 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.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNW do 10MNW ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług nieuciążliwych w formie lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) usługi handlu hurtowego,

b) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

c) usługi kultu religijnego,

d) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki wolnostojące,

b) sytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

c) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 1 200 m^2 działki budowlanej;

d) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) wysokość zabudowy do 9,0 m,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15,

g) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku,

h) dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º,

i) dopuszcza się realizację dachów płaskich w obrębie lukarn, wykuszy, ganków, ryzalitów i innych dodatkowych połaci dachowych, przy założeniu, że powierzchnia tych połaci dachowych nie przekroczy 30% powierzchni połaci głównej,

j) maksymalna powierzchnia sprzedaży w lokalach usługowych: 100 m^2;

5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

6) 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 - 0,30,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1 200 m^2,

f) minimalna powierzchnia działki na każdy lokal mieszkalny – zgodnie z wymaganiami określonymi w lit. e,

g) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 od tej granicy;

7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §28;

8) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §29;

9) maksymalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 2 na każdy budynek mieszkalny bez wyodrębnionego lokalu usługowego,

b) w budynkach z wyodrębnionym lokalem usługowym nie określa się.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, na zasadach określonych w pkt 3 lit. a;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów budowlanych i urządzeń sportu i rekreacji, przy założeniu, że ich powierzchnia zabudowy nie przekroczy 30% powierzchni działki budowlanej,

b) wiat na rowery,

c) dojazdów,

d) ścieżek edukacyjnych oraz przyrodniczych wykonanych z nawierzchni przepuszczalnej;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy budynków: do 7,0 m,

b) wysokość zabudowy budowli: do 10,0 m,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15,

d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku,

e) dachy płaskie bądź strome o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,05,
- maksymalna – 0,15,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;

6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §28;

7) minimalną liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §29.

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

1) przeznaczenie – teren drogi głównej;

2) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń związanych funkcjonalnie z drogą, a także obiektów i urządzeń z zakresu transportu publicznego i sieci uzbrojenia terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDZ do 2KDZ ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg zbiorczych;

2) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń związanych funkcjonalnie z drogą, a także obiektów i urządzeń z zakresu transportu publicznego i sieci uzbrojenia terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz nasadzeń roślinnych;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KDL ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;

2) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń związanych funkcjonalnie z drogą, a także obiektów i urządzeń z zakresu transportu publicznego i sieci uzbrojenia terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz nasadzeń roślinnych;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 2KDD ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg dojazdowych;

2) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń związanych funkcjonalnie z drogą, a także obiektów i urządzeń z zakresu transportu publicznego i sieci uzbrojenia terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz nasadzeń roślinnych;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KR do 7KR ustala się:

1) przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń związanych funkcjonalnie z drogą, a także obiektów i urządzeń z zakresu transportu publicznego i sieci uzbrojenia terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz nasadzeń roślinnych;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 2WS, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych oraz obiektów i urządzeń melioracji wodnych;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZN do 8ZN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;

2) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych oraz obiektów i urządzeń melioracji wodnych;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) zakaz zmian w zagospodarowaniu nieruchomości, prowadzących do zniszczenia występujących zadrzewień i zakrzaczeń, chyba że wynika to z potrzeb ochrony środowiska i przepisów odrębnych;

5) zakaz określony w pkt 4 nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, o ile ich realizacja nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1L do 4L ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;

2) wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami ustawy o lasach;

3) zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 42. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości:

1) 30 % dla terenów MNW;

2) 0 % dla pozostałych terenów.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wieliszew

Rafał Donarski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI SKRZESZEW (rejon ul. Nowodworskiej, Kanału Bródnowskiego)

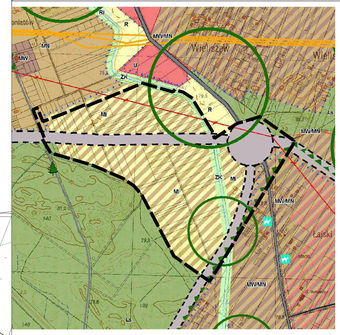
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVI/346/2026

Rady Gminy Wieliszew z dnia 24 września 2026 r.

0 50 100 150 m

SKALA 1 : 1 000

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew


MNWN
MNWN
MNWN
MNWN
MNWN
ZN
ZN
Z

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/346/2026

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, stanowić 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/346/2026

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 VI/61/2024 z dnia 10 października 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Skrzeszew (rejon ul. Nowodworskiej i Kanału Bródnowskiego) gmina Wieliszew, zmodyfikowanej rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak WP-I-4131.167.2025, z dnia 6 sierpnia 2025 roku, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem położony jest w granicach miejscowości Skrzeszew, w rejonie ul. Nowodworskiej, ul. Brygady Pościgowej i ul. Na Skraju, w gminie Wieliszew. Obejmuje łącznie powierzchnię około 50,4 ha.

Teren w przeszłości nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Realizacja zabudowy następowała w sposób spontaniczny i niezorganizowany, w oparciu o wydawane indywidualnie decyzje o warunkach zabudowy.

Ustalenia planów na przyległych terenach wprowadzają przede wszystkim przeznaczenia związane z rozwojem zabudowy mieszkaniowej, a także na wybranych terenach, usługowej, co wynika bezpośrednio z charakteru istniejącej zabudowy i sąsiedztwa istotnego ciągu komunikacyjnego – drogi wojewódzkiej nr 632, sprzyjającej koncentracji usług. Obszar objęty planem stanowi tereny w przeważającej części niezabudowane i w niewielkim stopniu użytkowane rolniczo, przeważają grunty na których zaprzestano gospodarowania rolniczego.

Plan przewiduje rozwój zabudowy o charakterze podmiejskim, z dominującą funkcją mieszkaniową jednorodzinną. W strukturze przestrzennej wyodrębniono również tereny usług sportu i zieleni urządzonej, w celu zabezpieczenia potrzeb przyszłej społeczności zamieszkującej ten obszar. Jednocześnie zachowano tereny zieleni naturalnej pełniące funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, a także ograniczające niekontrolowane rozpraszanie zabudowy i wprowadzające niezbędne strefy buforowe między poszczególnymi zespołami zabudowy. Na terenie planu zlokalizowany jest Kanał Brudnowski, wzdłuż którego, zgodnie z ustaleniami studium zabezpieczono ciągi terenów zieleni naturalnej, zapewniające niezbędne strefy buforowe od wód otwartych. Ustalenia planu chronią wykształcony układ przyrodniczy i sprzyjają utrzymaniu jego roli korytarza ekologicznego pomimo wyznaczenia nowych terenów zabudowy.

Głównym celem sporządzenia planu jest:

·uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru,

·wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

·zachowanie funkcji korytarza ekologicznego na obszarze objętym planem,

·zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

·ochrona istniejących walorów środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu, zapewnienie stref buforowych w rejonie Kanału Brudnowskiego.

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 .

Ponadto obszar objęty jest Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Na obszarze planu występuje również stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej i określono zasady postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi .

W planie uwzględniono istniejące uwarunkowania infrastrukturalne, w tym przebieg linii elektroenergetycznych, dla których wyznaczono odpowiednie strefy ochronne ograniczające sposób zagospodarowania terenu .

Projekt planu zakłada rozwój układu komunikacyjnego w oparciu o istniejącą sieć dróg, w tym drogę wojewódzką nr 632 dla której założono docelową klasę techniczną drogi G, przewiduje się obsługę zainwestowania drogami niższych kategorii i klas, co znajduje wyraz w ustaleniach planu.

Dodatkowo studium wskazuje na terenie planu korytarz terenowy szerokości 50 m, zarezerwowany pod realizację zadania publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, tzw. trasę olszynki grochowskiej, także korytarz terenowy o szerokości 50 m pod realizację tzw. Legionowskiej Trasy Mostowej, wraz z węzłem komunikacyjnym na drodze wojewódzkiej nr 632. Zadania te w obecnym brzmieniu Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego nie są już planowane do realizacji, brak również planów realizacji tych inwestycji w planach inwestycyjnych potencjalnych inwestorów: Samorządu Województwa Mazowieckiego czy Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Powyższe przesądza o nieaktualnym charakterze ustaleń studium, którego ustaleń w obecnym stanie prawnym, Rada Gminy Wieliszew również nie może zmodyfikować. Ustalenia miejscowego planu implementują jednak ustalenia studium w zakresie projektowanej trasy olszynki grochowskiej, lokując w śladzie wyznaczonym w studium korytarz drogi o charakterze zbiorczym, mającej w przyszłości pełnić wspomagającą funkcję komunikacyjną względem obecnego szlaku drogi wojewódzkiej nr 631-632, w szczególności przejmując ruch generowany przez nowe tereny zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia planu implementują w dalszym ciągu ustalenia studium w zakresie wyznaczonych tras komunikacyjnych, wyznaczając korytarze terenowe wolne od zabudowy, w ramach wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Funkcję tych terenów przypisano na podstawie projektowanego zagospodarowania na gruntach przyległych, wyłączając jednak ten teren z możliwości realizacji zabudowy poprzez stosowne ukształtowanie linii zabudowy. Obszary te będą pełniły funkcję uzupełniające dla realizowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, mogą być w szczególności wykorzystane na potrzeby realizacji zespołów zieleni izolacyjnej, dojazdów do działek, lokalizacji sieci uzbrojenia terenu, miejsc do parkowania, a częściowo również wiat.

W zakresie węzła komunikacyjnego, określone w studium granice mają charakter wyłącznie przybliżony i nie mogą być utożsamiane z zasięgami stref poszczególnych form użytkowania terenu. Ustalenia miejscowego planu implementują projektowany węzeł w miejscu włączenia projektowanej drogi KDZ do drogi istniejącej KDG, wraz z projektowanymi drogami obarczającymi 4 i 5KR.

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 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnej skali zainwestowania.

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. Plan umożliwia rozwój zabudowy o charakterze podmiejskim, przy jednoczesnym zachowaniu istotnych elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, co sprzyja tworzeniu wysokiej jakości przestrzeni do życia.

Zachowanie terenów zieleni naturalnej i wyznaczenie ciągów zieleni izolacyjnej pełni istotną funkcję ekologiczną oraz krajobrazową, a także stanowi element równoważący rozwój urbanizacyjny.

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.

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 odbywały się od dnia 20.07.2026 r. do dnia 18.08.2026 r. Konsultacje społeczne obejmowały nw. narzędzia konsultacyjne:

1)zbieranie uwag, w terminie od dnia 20.07.2026 r. do dnia 18.08.2026 r.;

2)spotkanie otwarte, zaplanowane w dniu 28.07.2026 r. , o godzinie 16.00;

3)prowadzenie punktu konsultacyjnego w dniu 11 sierpnia 2026 r. od godziny 16.00 do godziny 17.00.

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

W wyznaczonym terminie wpłynęło 14 szt. pism z 46 uwagami.

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 §8-11 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §31-41 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 §12 -17 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, poprzez ustalenia zawarte w §19 -20 tekstu uchwały, oraz poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;

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 w 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, oraz wreszcie wyznaczenie w planie obszarów realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z treścią §7 tekstu uchwały;

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 zaopatrzenie 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 §15 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 niskie klasy bonitacyjne skutkujące niską przydatnością gleb na cele rolne, a także przyjętymi założeniami polityki przestrzennej gminy, 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. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów.

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, natomiast występowały grunty leśne, które wymagały zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, udzielonej decyzją 70/2026 z dnia 11 czerwca 2026 r.

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. W stosunku do terenów zaliczanych do klas związanych z zakazem zabudowy, czy realizacją celów publicznych, przyjęte rozwiązania planistyczne nie powodują zwiększenia ich wartości, stąd w ich wypadku ewentualne postępowania administracyjne rozpoczynane w calu naliczenia opłaty, kończyłyby się umorzeniem, narażając na stratę finanse publiczne gminy, co przesądziło o ustaleniu stawki opłaty na poziomie 0%.

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