



UCHWAŁA NR XXXVI/349/2026 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 253, 254 i 255 obr. Kałuszyn, gmina Wieliszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz 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.), 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), a także w związku z Uchwałą Nr XXVII/246/2026 Rady Gminy Wieliszew z dnia 5 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla działek nr ewid. 253, 254 i 255 obr. Kałuszyn, gmina Wieliszew**, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, uchwalonego Uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r., Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 253, 254 i 255 obr. Kałuszyn, gmina Wieliszew, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) 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 – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – załącznik nr 3.

4. Wraz z niniejszą uchwałą przedstawia się Radzie Gminy Wieliszew raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek.

6. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 2. Ilekcć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dojazdach – należy przez to rozumieć istniejące lub dopuszczone planem niewyznaczone liniami rozgraniczającymi fragmenty terenu niezbędne do 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, skrzynek gazowych i elektrycznych, klimatyzatorów oraz innych nadwieszę wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, a także podziemnych części budynków;
- 4) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, stoły do gry w tenisa stołowego, stoły do gry w szachy;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć budynki, samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, nie związanej bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UB**;
- 2) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL i 2KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) w zakresie kolorystyki i materiałów obiektów budowlanych:
 - a) w zakresie elewacji:
 - ustala się zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
 - ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych,
 - b) w zakresie pokryć dachowych, z wyjątkiem dachów płaskich, ustala się stosowanie: dachówki ceramicznej, blachodachówki, dachówki cementowej, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, grafitowym;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone w planie pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 8,0 m.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) biogazowni,
 - c) zakładów spopielania zwłok,
 - d) grzebowisk zwierząt,
 - e) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
 - f) działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów,
 - g) lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej,
 - h) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zmian kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, nakazuje się ochronę wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z ustaleniami uchwały, zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych oraz zachowanie przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, w związku z lokalizacją w granicach gminy Wieliszew zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – Zakład Wodociągu Północnego w Wieliszewie, w granicach obszaru planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, mające na celu ochronę zdrowia ludzi i środowiska, w szczególności w zakresie zachowania bezpiecznej odległości, określonej w dokumentacji zakładu oraz w decyzjach organów ochrony środowiska, między zakładami, od budynków mieszkalnych, obiektów użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego, obszarów chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska, stref ochronnych ujęć wód, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, upraw wieloletnich, dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym.

§ 9. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) jako drogę służącą do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się ul. Nowodworską, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się teren drogi oznaczonej symbolem 1KDL, 2KDL i 1KDD;
- 3) dla samochodów osobowych nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, realizację co najmniej 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usługowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- 4) dla rowerów nakazuje się na terenie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, realizację co najmniej 1 stanowiska do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej usługowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska do parkowania;
- 5) w ramach miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3, nakaz lokalizacji stanowisk postojowych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 stanowisk postojowych, w przypadku lokalizacji więcej niż 25 miejsc postojowych;
- 6) nakazuje się zapewnienie dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz służb technicznych, w tym poprzez realizację dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny komunikacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami komunikacji;
- 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 4) nakazuje się zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) na obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, skablowanie, remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów ochrony przeciwpożarowej, ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy,
 - b) nakazuje się zapewnienie dostępu do wody do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej o wydajności min. 5 dm³/s, w tym poprzez lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, 75 mm dla kanalizacji sanitarnej tłocznej, przy czym średnica nie dotyczy przewodów przyłączy;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż, lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się stosowanie rozwiązań służących ochronie wód podziemnych i powierzchniowych na terenach komunikacji oraz placach manewrowych, w tym separatorów substancji ropopochodnych,
 - e) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 25 mm, przy czym średnica nie dotyczy przewodów przyłączy;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się podłączenie do istniejącej lub projektowanej napowietrzno-kablowej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zasilanie z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 150 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie energii elektrycznej oraz paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe lub instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 150 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu;
- 12) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się wyposażenie działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów.

§ 11.1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalne powierzchnie działek na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UB: 2000 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UB: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UB: od 70° do 110°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczających w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UB**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat,
 - b) obiektów rekreacji;
- 4) dopuszcza się nasadzenia zieleni towarzyszącej;
- 5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 1,00;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,50;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych: 8,0 m,
 - c) wiat: 6,0 m;
- 10) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 11) ustala się geometrię dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 30°;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDD, 1KDL lub 2KDL.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg lokalnych, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDL i 2KDL**:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się nasadzenia zieleni towarzyszącej oraz lokalizację chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się nasadzenia zieleni towarzyszącej oraz lokalizację chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych,

4) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wieliszew

Rafał Donarski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 253, 254 I 255 OBR. KAŁUSZYN, GMINA WIELISZEW

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy nr XXXVI/349/2026 z dnia 24 września 2026 r.

Układ współrzędnych: PL-2000

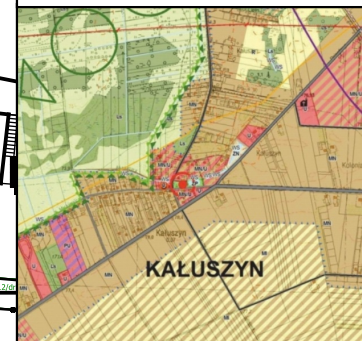
Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej mapy
zasadniczej pozyskanej z Starostwa Powiatowego w Legionowie
Licencja nr PODGIK.6642.1.1370.2026_1408_P

SKALA 1:1000

0 25 50 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELISZEW



OZNACZENIA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

granicz administrcyjna gminy

obszary urbanizowane

funkcje wiodące:

MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

U zabudowy usługowej

P zabudowy przemysłowej i składowej

PU zabudowy przemysłowej, składowej i/lub usługowej

MI zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z indywidualnymi urządzeniami infrastruktury technicznej

obszary wyłączone z zabudowy

funkcje wiodące:

Ls lasy i zadrzewienia

obszary przeznaczone do dolesienia

użytki rolne

R obszary upraw

Ri łąki, pastwiska

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

granicz obszaru objętego miejscowym
planem zagospodarowania przestrzennego

linia rozgraniczająca tereny o różnym
przeznaczeniu lub różnych
zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

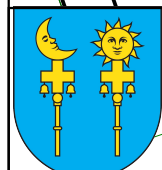
6.0
zwymlarowanie

PRZEZNACZENIE TERENÓW

1UB teren usług bezpieczeństwa
i porządku publicznego

1KDL teren drogi lokalnej

KDD teren drogi dojazdowej



Referat Gospodarki Przestrzennej, Geodezji i Nieruchomości
Urząd Gminy Wieliszew
Główny projektant mgr inż. Ewelina Kowalczyk
inż. Emilia Dziubak

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/349/2026

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 zapisanych 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, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Wieliszew

Rafał Donarski

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/349/2026

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 253, 254 i 255 obr. Kałuszyn, gmina Wieliszew, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwana dalej ustawą,
- ustawa 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 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647),
- ustawa 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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Podjęcie prac planistycznych miało na celu zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/246/2026 Rady Gminy Wieliszew z dnia 5 marca 2026 r.

Rozpoczęcie prac nad planem jest wynikiem wniosku dotyczącego działek nr ewid. 253, 254 i 255 obręb ewid. Kałuszyn, złożonego w 2026 r., o zmianę obowiązującego:

·miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Kałuszyn (wieś) gm. Wieliszew, uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/430/10 z dnia 9 listopada 2010 r.,

Wniosek dotyczył korekty ustaleń planu w zakresie przebiegu linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy oraz przeznaczenia jednej z działek.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w miejscowości Kałuszyn, w centralnej części gminy Wieliszew. W granicach obszaru opracowania istnieje budynek Ochotniczej Straży Pożarnej wraz z utwardzeniami i niezbędną infrastrukturą.

W granicach obszaru zostały zlokalizowane lokalne sieci infrastruktury technicznej, w tym sieć wodociągowa, elektroenergetyczna oraz gazowa.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), a także w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”.

W obowiązującym planie obszar objęty opracowaniem został przeznaczony pod:

- teren usług publicznych (symbol Up),
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbole 12MN)
- teren dróg lokalnych - (symbol 1KDL, 2KDL),
- teren dróg dojazdowych - (symbol 3KDD),

Po podjęciu Uchwały Nr XXVII/246/2026 Rady Gminy Wieliszew z dnia 5 marca 2026 r. w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 253, 254 i 255 obr. Kałuszyn, gmina Wieliszew, rozpoczęto procedurę planistyczną.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

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

Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne w dniach 20 sierpnia 2026 r. do dnia 17 września 2026 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Wraz z uchwałą przedstawia się Radzie Gminy Wieliszew raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

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 uchwale, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz 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 uchwale, 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;
- 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 2022 r. poz. 2240), 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;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy;
- 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 ;
- 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;

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 §8 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.

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, a także poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, w której zawarte zostały analizy środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z zamierzeniami inwestycyjnymi, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Wieliszew.

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, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze zlokalizowanym w granicach obrębu Kałuszyn który ma obecnie bardzo dobry dostęp do sieci drogi gminnych –oraz istniejące przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkowało istotnymi zmianami w zakresie dochodów budżetu gminy, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości, z uwagi na gminną własność nieruchomości objętej planem.

Ustalenia planu przewidują poszerzenia istniejących dróg publicznych, obejmujące tereny stanowiące własność gminy, w związku z czym nie przewiduje się konieczności ponoszenia kosztów związanych z ich wykupem. Ewentualne wydatki budżetowe mogą być związane z realizacją ustaleń planu, w szczególności z urządzeniem i utrzymaniem terenów drogowych, a ich wysokość będzie uzależniona od zakresu i terminu realizacji poszczególnych inwestycji.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew”, uchwalonej Uchwałą nr LXX/665/2024 Rady Gminy Wieliszew z dnia 22 marca 2024 r. 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