Podpisany przez:
Rafał Donarski
dnia 5 listopada 2026 r.

UCHWAŁA NR XXXVII/364/2026
RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew dla części wsi Janówek Pierwszy i Góra (rejon ul. Dworcowej, ul. Zacisze, ul. Granicznej), 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, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w wykonaniu Uchwały Rady Gminy Wieliszew nr LVII/542/2023, z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Janówek Pierwszy i Góra (rejon ul. Dworcowej, ul. Zacisze, ul. Granicznej), gm. Wieliszew, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Wieliszew L/475/2018, 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 Janówek Pierwszy i Góra (rejon ul. Dworcowej, ul. Zacisze, ul. Granicznej), 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 w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;

4) 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 3;

5) 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 4.

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

1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) dojazdach – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nie wyznaczony liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie budynków. 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 odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki oraz wolnostojące instalacje fotowoltaiczne z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;

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 lub 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, oznaczone na rysunku planu symbolem MN oraz numerami kolejnymi od 1 do 11;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW oraz numerami kolejnymi od 1 do 2;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U oraz numerami kolejnymi od 1 do 8;

4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;

5) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ oraz numerami kolejnymi od 1 do 3;

6) tereny drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL oraz numerami kolejnymi od 1 do 2;

7) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD oraz numerami kolejnymi od 1 do 9;

8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR oraz numerami kolejnymi od 1 do 11;

9) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KKK;

10) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KOP;

11) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1L; 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

4) 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granicy opracowania obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu;

5) zwymiarowań wzajemnych elementów zagospodarowania w metrach;

6) strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie obszaru kolejowego;

7) strefy ochronnej napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV;

8) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego z numerem AZP;

9) 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 dróg dojazdowych, dróg lokalnych i dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDL i KDZ, 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 komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KKK, przeznaczony na potrzeby utrzymania i realizacji obiektów linii kolejowej nr 9 Warszawa -Gdańsk, a także infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;

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 10, 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 10 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałe 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 nieprzekraczalnymi 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, grzebowisk zwierząt, biogazowni;

4) zakazuje się lokalizacji instalacji fotowoltaicznych o mocy większej niż 50 kW;

5) 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 i 4:

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 zastosowanie innego niż określony w pkt 2 koloru elewacji na nie więcej niż 20% powierzchni elewacji;

4) dopuszcza się stosowanie elementów ozdobnych w elewacji jak np. cokoły, narożniki, pilastry, nad- i podokiennice, okiennice, w kolorystyce innej niż określona w pkt 2, przy czym ich powierzchnia nie wlicza się do limitu określonego w pkt 3.

§ 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. Ustala się dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy istniejących budynków wynikającej 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 zawsze 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 terenu 1U;

2) w granicach terenów MN, MNW i MN-U, dotyczących realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i powierzchni parkingów i garaży; o ile nie będzie to naruszać zakazów ustanowionych w przepisach odrębnych lub zapisach planu.

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

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

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

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

2) MN-U - wskazuje się jako mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 16. 1. Ustala się ochronę jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentaryzacji, w szczególności poprzez zachowanie 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 miedze rozdzielające poszczególne obszary upraw rolnych.

Rozdział 5.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

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

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obszary i obiekty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami, tj. stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, nr AZP 52-64/35, ślad osadnictwa datowany na epokę kamienia.

2. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczonego nr AZP 52-64/35, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad 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

§ 19. 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.

§ 20. 1. Ustala się strefę ochronną istniejących napowietrznych linii średnich napięć, o napięciu 15 kV, po 5 m w każdą stronę od osi linii, łącznie 10 m, dla której mają zastosowanie zapisy § 9 pkt 5.

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

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

§ 21. 1. Ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie obszaru kolejowego, o szerokości 20,0 m licząc od granicy terenu kolejowego.

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

3. Dla strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń, nakazów i zakazów w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 22. 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 terenie 6MN-U: 810 m^2;

3) minimalną powierzchnię działki na terenach MN oraz na pozostałych terenach MN-U: 900 m^2;

4) minimalną powierzchnię działki na terenie 1U: 1500 m^2;

5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°;

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

7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6 nie dotyczą działek wyodrębnianych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi i dojazdy.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 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, lokalizowane w liniach rozgraniczających tereny komunikacji.

3. Dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na działkach budowlanych, z zachowaniem zasad określonych w planie, a także zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych, z wyłączeniem terenu 1L.

§ 24. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

   b) dla pozostałych terenów ustala się, a dla terenów wymienionych w lit. a 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 Janówek Pierwszy bądź innych ujęć stosownie do możliwości technicznych,

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

   g) dla wszystkich terenów dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych,

   h) zaopatrzenie do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej na poziomie od 5 dm3/s, parametry noworealizowanej sieci wodociągowej powinny umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

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

   b) dla terenów MNW odprowadzenie do indywidualnych zbiorników szczelnych i przydomowych oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się obsługę projektowanego zainwestowania za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej,

   c) docelowe odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i zapisów dotyczących terenów MNW,

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) dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z planu i przepisów odrębnych,

h) w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej obowiązują nakazy wynikające z przepisów odrębnych;

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: 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 sieci i instalacji kanalizacyjnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznej 15 kV 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, 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 nie większej niż 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 za pośrednictwem 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 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 25. 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, położoną poza graniami planu a także drogi zbiorcze KDZ, wyznaczone na rysunku planu. Powiązanie z układem ponadlokalnym zapewnia ul. Dworcowa, zlokalizowana częściowo w granicach planu i ul. Spokojna, 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.

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

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

2) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca konsumpcyjne usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;

3) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca;

4) na terenach komunikacji drogowej nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na pozostałych terenach w przypadku lokalizacji co najmniej 10 miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, nakaz lokalizacji co najmniej 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

§ 27. 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 budowlanych, 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 10.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 28. 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.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN-U do 8MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

   b) budynków garażowych, gospodarczych oraz wiat,

   c) budynków magazynowych, w tym magazynów energii, jako towarzyszących zabudowie usług, przy założeniu, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 40% ogólnej powierzchni użytkowej zabudowy usług sytuowanej w granicach działki budowlanej, wyłącznie w granicach terenu 8MN-U;

3) przeznaczenie wykluczone:

   a) usługi handlu hurtowego,

   b) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

   c) usługi kultu religijnego,

   d) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,

   e) usługi turystyki w formie aparthoteli i condohoteli;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

   a) budynki wolnostojące, lub bliźniacze,

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

   c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

   d) wysokość zabudowy do 10,0 m,

   e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

– 0,4 dla terenu 8MN-U,

- 0,3 dla pozostałych terenów,

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

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

h) 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,

i) maksymalna powierzchnia sprzedaży w lokalach usługowych: 300 m^2;

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

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 – 0,08,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

– 0,7 dla terenu 8MN-U,

- 0,5 dla pozostałych terenów,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

– 40% dla terenu 8MN-U,

- 60% dla pozostałych terenów;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- dla terenu 6MN-U: 810 m^2,

- dla pozostałych terenów: 900 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 m od tej granicy;

7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §25;

8) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §26.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN do 11MN** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) budynków garażowych, gospodarczych oraz wiat;

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, lub bliźniacze,

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

c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

d) wysokość zabudowy do 10,0 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- 0,35, dla terenu 4MN,

- 0,3 dla terenów od 1MN do 3MN oraz od 5MN do 11MN,

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

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

h) 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,

i) maksymalna powierzchnia sprzedaży w lokalach usługowych: 200 m^2;

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

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 – 0,08,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- 0,5, dla terenów od 1MN do 3MN oraz od 5MN do 11MN,

- 0,7, dla terenu 4MN,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 900 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 m od tej granicy;

7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §25;

8) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §26.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNW do 2MNW** 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,

b) budynków garażowych, gospodarczych oraz wiat;

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) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

d) wysokość zabudowy do 9,0 m,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15,

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

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

h) 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,

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

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

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 - 0,25,

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 m od tej granicy;

7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §25;

8) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §26.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie – teren usług;

2) dopuszczenie:

a) realizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych;

b) lokalizacji usług w budynkach bądź poprzez dokonanie innej zmiany zagospodarowania terenu niezwiązanej z budową obiektów budowlanych;

c) realizacji budynków magazynowych, garażowych, w tym magazynów energii, jako towarzyszących zabudowie o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, przy założeniu, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 40% ogólnej powierzchni użytkowej zabudowy sytuowanej w granicach działki budowlanej;

3) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi kultu religijnego, usługi turystyki w formie aparthoteli i condohoteli;

4) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 1 000m2;

5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 10,0 m,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4,

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;

6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,05,

- maksymalna – 0,6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m^2,

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

7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §25;

8) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §26.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDZ** do **3KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;

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.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 2KDL** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny 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.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 9KDD** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny drogi dojazdowej;

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KR do 11KR** 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.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP** ustala się:

1) przeznaczenie – teren parkingu;

2) zakaz realizacji budynków;

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

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

5) wysokość zabudowy: do 6,0 m.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK** ustala się:

1) przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej;

2) dopuszczenie lokalizacji budowli kolejowych oraz obiektów i urządzeń przeznaczonych do zarządzania i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń łączności kolejowej, dla których wysokość zabudowy określa się na 50,0 m;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,4,

9) dachy płaskie bądź strome o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;

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

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) na terenie 1L nie obowiązują ustalenia z zakresu zasad projektowania infrastruktury technicznej określone w § 24.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

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

1) 30 % dla terenów MNW, MN, MN-U, U;

2) 0 % dla pozostałych terenów.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

Rafał Donarski

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Janówek Pierwszy i Góra (rejon ul. Dworcowej, ul. Zacisze, ul. Granicznej) gm. Wieliszew

ETAP UCHWALENIA

Rysunek planu został opracowany na mapie zasadniczej w układzie współrzędnych zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych - Układ 2000 strefa 7 - EPSG 2178, źródło pochodzenia mapy: Starostwo Powiatowe w Legionowie
Licencja nr PODGIK.6642.1.4322.2025_1408_P

Załącznik nr 1 do uchwały
nr XXXVII/364/2026
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 29 października 2026 r.

0 100 200 m

SKALA 1 : 1000

LEGENDA

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- Granica opracowania obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
- 10 Zwymiarowanie wzajemnych elementów zagospodarowania w metrach
- Strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie obszaru kolejowego
- Strefa ochronna napowietrznej linii średniego napięcia 15kV
- Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego z numerem AZP

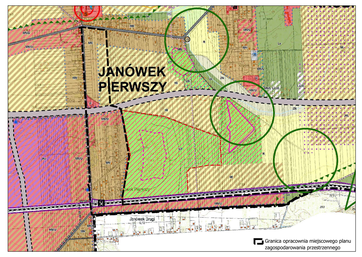
PRZEZNACZENIE TERENÓW

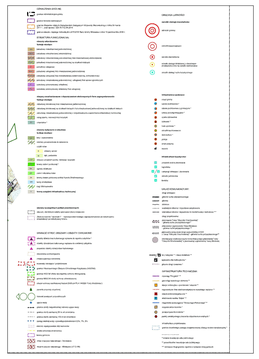
- MW,U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U Tereny usług
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KDP Teren parkingu
- KK Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK Teren komunikacji kolejowej
- ZL Teren lasu

OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- Tereny zamknięte terenów kolejowych
- Orientacyjny przebieg ścieżki pieszo-rowerowej
- Granica gminy

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew





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"

JSplan
URBANISTYKA I ŚRODOWISKO

Opracowanie:
mgr inż. Jakub Szymański
Uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4 UPZP
Nr dypl. SGGW w Warszawie 125634 na kier. Gospodarka Przestrzenna
Członek Towarzystwa Urbanistów Polskich nr 5206

mgr Wioleta Bryłak
Uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4 UPZP
Nr dypl. Uniwersytetu Warszawskiego 131356 na kier. Gospodarka Przestrzenna

Współpraca:
mgr inż. arch. Krzysztof Grzebyk
mgr inż. Jacek Słupek

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/364/2026
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 29 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Janówek Pierwszy i Góra (rejon ul. Dworcowej, ul. Zacisze, ul. Granicznej), gmina Wieliszew

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

§1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 sierpnia 2026 r. do 2 września 2026 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 16 września 2026 r. W wyznaczonym terminie składania uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, wpłynęło 40 pism z uwagami, z których część została uwzględniona przez Wójta Gminy Wieliszew.

1. Wobec powyższego Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga o rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.

1.	19-08-2026	Proszę o przesunięcie planowanego poszerzenia drogi 4KDD z działki 342/1 po równo z sąsiadem naprzeciwko. Z naszych działek 341 i 342 już oddaliśmy 5 m szerokości na drogę obecnie gminną, a więc działki te znacznie zmniejszają swoją wartość rynkową. W obecnym planie odebranie 5 m spowoduje, iż wartość nieruchomości znacznie się pomniejszy.	342/1 obr. Janówek Pierwszy		X			Uwaga nieuwzględniona. Kategoria drogi wymaga jej poszerzenia do parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi. Brak możliwości poszerzenia z sąsiedniej działki ze względu na istniejący budynek mieszkalny.
5.	31.08.2026	Zmiana: rozszerzenie przeznaczenia działek z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (MN/U)	334/2, 335/2 obr. Janówek Pierwszy		X			Uwaga nieuwzględniona. Niezgodność z kierunkami rozwoju studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla tego terenu. Dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych jest już dopuszczona w projekcie planu.

10.		2.09.2026	Wniosek o całkowite wykreślenie z projektu mpzp drogi publicznej 1KDD i utrzymanie dla działki dotychczasowego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową. W przypadku bezwzględnej konieczności komunikacyjnej proszę o przesunięcie pasa po wyznaczonych już drogach wewnętrznych bądź wzdłuż linii energetycznych.	594 obr. Janówek Pierwszy		X			Uwaga nieuwzględniona. Zaprojektowanie drogi jest konieczne ze względu na obowiązek zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej.
13.	2.	7.09.2026	Wniosek o zmniejszenie linii zabudowy z 5 do 3 dla drogi 1KR	Cały obszar planu		X			Droga 1KR zostanie usunięta z projektu planu
	3.		Wniosek o zmianę warunków zabudowy na mieszkalno-przemysłowe dla obszaru 1U			X			Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

	4.		Wniosek o zmniejszenie minimalnej pow. budowlanej działki do 900 m^2			X			Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla części terenów jest już ustalona na poziomie 900m^2. Na terenach oznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego symbolem MI (zabudowa mieszkaniowa z indywidualnymi urządzeniami infrastruktury technicznej) ustalono minimalną powierzchnię działek na poziomie 1200 m2.
14.	2.		Wniosek o zmniejszenie linii zabudowy z 5 do 3 dla drogi 1KR	Brak		X			Droga 1KR zostanie usunięta z projektu planu
	.3.		Wniosek o zmianę warunków zabudowy na mieszkalno-przemysłowe dla obszaru 1U			X			Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

	4.		Wniosek o zmniejszenie minimalnej pow. budowlanej działki do 900 m^2		X			Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla części terenów jest już ustalona na poziomie 900m^2. Na terenach oznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego symbolem MI (zabudowa mieszkaniowa z indywidualnymi urządzeniami infrastruktury technicznej) ustalono minimalną powierzchnię działek na poziomie 1200 m2.
15.	2.		Wniosek o zmniejszenie linii zabudowy z 5 do 3 dla drogi 1KR		X			Droga 1KR zostanie usunięta z projektu planu
	3.		Wniosek o zmianę warunków zabudowy na mieszkalno-przemysłowe dla obszaru 1U		X			Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

	5.		Wniosek o zmniejszenie minimalnej pow. budowlanej działki do 900 m^2			X			Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla części terenów jest już ustalona na poziomie 900m^2. Na terenach oznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego symbolem MI (zabudowa mieszkaniowa z indywidualnymi urządzeniami infrastruktury technicznej) ustalono minimalną powierzchnię działek na poziomie 1200 m2.
20.	1.		Wniosek o zmianę przeznaczenia terenów 1U i 2U na MN-U		X - częściowo	X - częściowo			Zabudowa mieszkaniowa zostanie dopuszczona na terenie 2U. Na terenie 1U niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
	2.		Wnosimy o połączenie dróg 3KR i 9KR	383		X			Obsługa komunikacyjna dla działki jest dopuszczona od ul. Zacisze.

				Janówek Pierwszy					
21.	1.	14.09.2026	Drogi 3KR i 4KR zmiana na drogi publiczne	brak		X			Drogi nie spełniają parametrów umożliwiających zaliczenie jej do drogi publicznej.
	2.		Obszar 1U zmienić na tereny mieszkalno-usługowe zgodnie z charakterem terenów okolicznych			X			Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
22.	1.	14.09.2026	Drogi 3KR i 4KR zmiana na drogi publiczne	brak		X			Drogi nie spełniają parametrów umożliwiających zaliczenie jej do drogi publicznej.
	2.		Obszar 1U zmienić na tereny mieszkalno-usługowe zgodnie z terenami okolicznymi			X			Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

23.		14.09.2026	Obszar 1U przeznaczyć jako teren mieszkalno-usługowy	brak		X			Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
24.	1.	14.09.2026	Drogi 10KR, 3KR I 4KR przekształcić na drogi publiczne do przekazania za darmo	brak		X			Drogi nie spełniają parametrów umożliwiających zaliczenie jej do drogi publicznej.
	2.		Obszar 1U przekształcić na teren MN/U			X			Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
	3.		Droga 5KDD – zmniejszenie szerokości do 7 m			X			
25.	1.	14.09.2026	Drogi 10KR, 3KR I 4KR przekształcić na drogi publiczne do przekazania za darmo			X			Drogi nie spełniają parametrów umożliwiających zaliczenie jej do drogi publicznej.

	2.		Obszar 1U przekształcić na teren MN/U			X			Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
	3.		Droga 5KDD – zmniejszenie szerokości do 7 m			X			Uwaga nieuwzględniona. Parametry dróg dojazdowych zostały określone w przepisach odrębnych.
26.	1.	14.09l. 2026	Wniosek o przekształcenie działek na drogę publiczną bez poszerzenia, drogi 3KR i 4KR pod drogi publiczne	339/21, 339/18 i 339/16 obr. Janówek Pierwszy		X			Drogi nie spełniają parametrów umożliwiających zaliczenie jej do drogi publicznej.

	2.		Droga 5KDD zmniejszenie szerokości do 7 m	339/15 obr. Janówek Pierwszy		X			Uwaga nieuwzględniona. Parametry dróg dojazdowych zostały określone w przepisach odrębnych.
	3.		Wniosek o likwidację obszaru 1U na działce 339/15 i poszerzenie strefy 3MN/U oraz poszerzenie linii zabudowy o ślad Olszynki Grochowskiej			X			Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
27.		14.09.2026	Wniosek o zmianę przeznaczenia na tereny mieszkaniowo-usługowe oraz zmniejszenie linii zabudowy do 6 m.	494, 551 obr. Janówek Pierwszy	X - częściowo	X - częściowo			Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia. Lokalizowanie nowej zabudowy i jej odległości od linii kolejowej wynika z przepisów odrębnych.

28.	1.	14.09.2026	Wniosek o przedłużenie drogi 7KDD w kierunku północnym aż do połączenia z terenem drogi zbiorczej 3KDZ	347/15, 348/15, 347/16, 348/16 obr. Janówek Pierwszy		X			Uwaga nieuwzględniona**.** Brak możliwości zlokalizowania kolejnego skrzyżowania projektowanej drogi publicznej z drogą zbiorczą, z uwagi na konieczność zachowania wymaganych przepisami techniczno-budowlanymi odległości pomiędzy skrzyżowaniami.
30.	1.	14.09.2026	Prosimy o pozostawienie - zgodnie z obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzeszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Janówek przyjętego Uchwałą Nr 303/XXI/2001 z dnia 05. 06. 2001 r. dla strefy na której zlokalizowana jest Nasza działka oznaczonej symbolem U/G - przeznaczenia podstawowego pod zabudowę o funkcji usługowej i/lub magazynowo-handlowym z	533 obr. Janówek Pierwszy	X - częściowo	X - częściowo			Uwaga uwzględniona w części. Na działce zostanie zaplanowane przeznaczenie zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: tereny zabudowy mieszkaniowej lub usług z dopuszczeniem realizacji budynków magazynowych.

			obiektami i urządzenia towarzyszącymi						
	3.		Prosimy o pozostawienie - zgodnie z obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzeszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Uchwałą Nr 303/XXI/2001 z dnia 05. 06. 2001 r. dla strefy na której zlokalizowana jest nasza działka oznaczonej symbolem U/G - obowiązku zagospodarowania 25% powierzchni całkowitej jako powierzchni biologicznie czynnej.		X			Niezgodność z polityką przestrzenną gminy.

31.	1.	14.09.2026	Prosimy o pozostawienie - zgodnie z obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzeszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Janówek przyjętego Uchwałą Nr 303/XXI/2001 z dnia 05. 06. 2001 r. dla strefy na której zlokalizowana jest Nasza działka oznaczonej symbolem U/G - przeznaczenia podstawowego pod zabudowę o funkcji usługowej i/lub magazynowo-handlowym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,		X - częściowo	X -częściowo			Uwaga uwzględniona w części. Na działce zostanie zaplanowane przeznaczenie zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: tereny zabudowy mieszkaniowej lub tereny usług z dopuszczeniem realizacji budynków magazynowych.
	3.		Prosimy o pozostawienie - zgodnie z obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania			X			Niezgodność z polityką przestrzenną gminy.

			przestrzennego gminy Skrzeszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Uchwałą Nr 303/XXI/2001 z dnia 05. 06. 2001 r. dla strefy na której zlokalizowana jest nasza działka oznaczonej symbolem U/G - obowiązku zagospodarowania 25% powierzchni całkowitej jako powierzchni biologicznie czynnej.						
37.	1.	15.09.2026	Na podstawie art. 17 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę o wstrzymanie dalszego procedowania planu do czasu udokumentowania uzgodnień i opinii wymaganych ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu	Cały obszar planu	X-częściowo	X-częściowo			Uzupełniono odnośniki dot. Pism przy których uzgodniono z uprawnionymi organami zakres prognozy środowiskowej. Brak podstawy do wstrzymania procedowania planu i uzgadniania z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w trybie art.

			informacji o środowisku... (dalej "ustawa OOŚ"), a w szczególności: 1) uzgodnienia projektu planu wraz z prognozą z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (art. 57 ust. 1 pkt 2 ustawy OOŚ); 2) opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie (art. 58 ust. 1 pkt 2 ustawy OOŚ). Przedłożona prognoza oddziaływania na środowisko (str. 5-6) wskazuje jedynie, że jej zakres uzgodniono z RDOŚ i PPIS, jednak pola na znaki tych pism pozostawiono puste ("pismo znak ..... "). Brak też w dokumentacji jakiegokolwiek śladu odrębnego, późniejszego uzgodnienia samego						

			projektu planu wraz z prognozą - wymaganego już po ich sporządzeniu (art. 57-58 ustawy OOŚ), a nie tylko uzgodnienia zakresu prognozy na jej wstępnym etapie (art. 53 ustawy GOŚ). Ma to szczególne znaczenie, ponieważ obszar planu graniczy bezpośrednio (od wschodu) ze Specjalnym Obszarem Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH140020 "Forty Modlińskie" (Fort IV-Janówek, ul. Dworcowa) - jednym z największych zimowisk nietoperza mroczka późnego w północno-wschodniej Polsce. Rozdział 6. 11 prognozy zawiera własną ocenę braku znaczącego oddziaływania na ten obszar, ale ocena autora dokumentu						

			nie zastępuje wymaganego prawem, niezależnego uzgodnienia z RDOŚ. Uchwalenie planu bez tych uzgodnień stanowiłoby istotne naruszenie trybu jego sporządzania (art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), grożące stwierdzeniem nieważności uchwały. Wnoszę o uzupełnienie dokumentacji o dowody ww. uzgodnień i opinii przed skierowaniem planu do uchwalenia i podanie ich do publicznej wiadomości						
	3.		Wnoszę o wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy prognozą oddziaływania na środowisko a projektem planu w			X			Obszar wyłączony z ruchu budowlanego rysunek planu wskazuje zgodnie ze zdefiniowanym w studium korytarzem trasy Olszynki Grochowskiej, na terenach: 3MN-U i 4MN-U.

			zakresie zabezpieczenia przebiegu tzw. "trasy Olszynki Grochowskiej". W rozdziale 3 prognozy wskazano, zew projekcie planu zabezpieczono korytarz terenowy o szerokości 50 m, zarezerwowany w studium pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, poprzez wyznaczenie linii zabudowy uniemożliwiających realizację zabudowy w tym korytarzu. Jednocześnie w tekście uchwały oraz na rysunku planu nie stwierdzono jednoznacznych ustaleń pozwalających zidentyfikować przedmiotowy korytarz ani potwierdzić, że został on w sposób opisany w prognozie zabezpieczony.						Wyłączenie to nastąpiło w skutek odpowiedniego ukształtowania nieprzekraczalnych linii zabudowy. Brak jest podstaw zawierania dodatkowych ustaleń uchwały w ww. zakresie.

	4.		Wnoszę o doprecyzowanie rozdziału 4.3. prognozy w zakresie dróg nadrzędnych wskazywanych jako źródło hałasu.			X			Prognoza identyfikuje potencjalne źródła hałasu komunikacyjnego na terenie objętym planem.
	8.		Wnoszę o zapewnienie czytelności rysunku poprzez rozróżnienie kolorystyczne terenów MN oraz MNW.			X			Kolorystyka klas przeznaczenia terenu stosowana na rysunku planu wynika z zasad ustanowionych rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021 r.
	12.		Wnoszę o uzupełnienie i doprecyzowanie tekstu projektu planu w zakresie zasad ustalania liczby miejsc do parkowania, w szczególności: 1) nadanie treści normatywnej § 26 ust. 1 pkt 2 projektu tekstu planu, przewidującemu "maksymalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów" - takiego wskaźnika maksymalnego nie		X- częściowo	X- częściowo			Odstąpiono od wyznaczenia maksymalnej liczby miejsc do parkowania. Normatywy miejsc do parkowania dla obiektów usługowych zostały określone w planie.

			określono jednak w żadnym z paragrafów szczegółowych (§ 29-33), wobec czego przepis jest obecnie pusty; 2) zróżnicowanie wskaźnika miejsc postojowych określonego w § 26 ust. 1 pkt 4 dla usług innych niż gastronomia (obecnie: 1 miejsce na każde 30 m2 powierzchni użytkowej, jednolicie dla wszystkich rodzajów usług), stosownie do zróżnicowanego charakteru usług dopuszczonych na terenach U i MNu. Przeznaczenie terenów usługowych zdefiniowano bardzo szeroko: dla terenów 1U i 2U (§ 33) jako "teren usług" bez katalogu dopuszczonych branż (jedynie z wąskimi wyłączeniami), a dla						

			terenów MN-U, MN i MNW (§ 29, 31-32) jako "usługi nieuciążliwe" określone funkcjonalnie (§ 3 ust. 1 pkt 6), nie przez wyliczenie. Może tam więc powstać zarówno biuro, handel, gastronomia, jak i usługi zdrowia czy rzemiosło – o istotnie różnym zapotrzebowaniu na miejsca postojowe. Mimo to § 26 ust. 1 różnicuje wskaźnik parkingowy tylko dla mieszkań i gastronomii, obejmując wszystkie pozostałe usługi jednym wskaźnikiem 1 miejsce/30 m2, co może oznaczać niedobór miejsc dla usług o intensywnym ruchu klientów (handel, zdrowie) i nadmierne utwardzenie terenu przy usługach o niskim natężeniu						

			odwiedzin (biura). Dodatkowo § 26 ust. 1 pkt 2 zapowiada maksymalną liczbę miejsc "zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów", lecz żaden z paragrafów § 29-33 takiego wskaźnika nie zawiera - przepis jest więc pozbawiony treści normatywnej. Wnoszę o uzupełnienie ww. zapisów przed uchwaleniem planu.						
38.	2.		Zmiana ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5MN-U Jako współwłaściciel działek ewidencyjnych nr 337/3, 337/4, 337/5, 336/4, 336/5, 336/6 i 336/10 wnoszę o zmianę § 29 pkt 4 lit. c projektu planu. Obecne brzmienie: "realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego	337/3, 337/4, 337/5, 338/1 obr. Janówek Pierwszy		X			Niezgodność z polityką przestrzenną gminy.

			lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 800 m2 działki budowlanej" Proponowane brzmienie: "realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, w którym dopuszcza się wydzielenie" nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego, na każde 1300 m2 powierzchni działki budowlanej".						
	3.		Ewentualnie, jeżeli powyższa uwaga nie zostanie uwzględniona w całości, wnoszę o przyjęcie następującego brzmienia: "realizację jednego		X			Niezgodność z polityką przestrzenną gminy.

		budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 800 m2 powierzchni działki budowlanej"					
	4.	Wnoszę o zmianę przepisu określającego minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Obecne brzmienie: "minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 900 m2 ". Proponowane brzmienie: "minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 900 m2, przy czym wymagania tego nie stosuje się do:		X			Proponowane zapisy zawarte są w §8 projektu planu.

			a) działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, b) działek lub części działek powstałych w wyniku wydzielenia terenów przeznaczonych w planie pod drogi publiczne, c) podziałów dokonywanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic wydzielenia urządzeń infrastruktury technicznej albo poprawy warunków zagospodarowania istniejącej działki budowlane					
	5.		Zmiana ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 3MN-U Wnoszę o wykreślenie § 30 pkt 2 projektu planu w brzmieniu: "zakazuje się realizacji budynków"		X			Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

	6.		Dopuszczenie kondygnacji podziemnych oraz budowli ochronnych Wnoszę o wprowadzenie dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę zapisu dopuszczającego realizację kondygnacji podziemnych, podziemnych obiektów gospodarczych oraz budowli ochronnych i miejsc doraźnego schronienia. Proponowane brzmienie: "Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, podziemnych obiektów gospodarczych, w tym piwniczek, a także budowli ochronnych i miejsc doraźnego schronienia, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych, przepisów		X - częściowo	X - częściowo			Art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje możliwość lokalizacji budowli ochronnych o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej jeśli plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji budynków.

			odrębnych oraz wymagań dotyczących ochrony istniejącej infrastruktury technicznej".						
39.	2.		Jako współwłaściciel działek ewidencyjnych nr 337/3, 337/4, 337/5, 336/4, 336/5, 336/6 i 336/10 wnoszę o zmianę § 29 pkt 4 lit. c projektu planu. Obecne brzmienie: "realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 800 m2 działki budowlanej" Proponowane brzmienie: "realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i			X			Niezgodność z polityką przestrzenną gminy

			jednego lokalu usługowego, na każde 500 m2 działki budowlanej .”						
	3.		Wnoszę o zmianę przepisu określającego minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Obecne brzmienie: "minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 900 m2 ". Proponowane brzmienie: "minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 900 m2, przy czym			X			Proponowane zapisy zawarte są w §8 projektu planu.

			wymagania tego nie stosuje się do: a) działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, b) działek lub części działek powstałych w wyniku wydzielenia terenów przeznaczonych w planie pod drogi publiczne, c) podziałów dokonywanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic wydzielenia urządzeń infrastruktury technicznej albo poprawy warunków zagospodarowania istniejącej działki budowlane						
	4.		Zmiana ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 3MN-U Wnoszę o wykreślenie § 30 pkt 2 projektu planu w brzmieniu: "zakazuje się realizacji			X			Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

			budynków"						
	5.		Dopuszczenie kondygnacji podziemnych oraz budowli ochronnych Wnoszę o wprowadzenie dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę zapisu dopuszczającego realizację kondygnacji podziemnych, podziemnych obiektów gospodarczych oraz budowli ochronnych i miejsc doraźnego schronienia. Proponowane brzmienie: "Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, podziemnych obiektów gospodarczych, w tym piwniczek, a		X - częściowo	X - częściowo			Art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje możliwość lokalizacji budowli ochronnych o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej jeśli plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji budynków.

			także budowli ochronnych i miejsc doraźnego schronienia, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych, przepisów odrębnych oraz wymagań dotyczących ochrony istniejącej infrastruktury technicznej".						

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

Rafał Donarski

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII/364/2026
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 29 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Janówek Pierwszy i Góra (rejon ul. Dworcowej, ul. Zacisze, ul. Granicznej), gmina Wieliszew, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) 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) 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 4 do uchwały nr XXXVII/364/2026

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 29 października 2026 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Na podstawie Uchwały Rady Gminy Wieliszew nr LVII/542/2023, z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Janówek Pierwszy i Góra (rejon ul. Dworcowej, ul. Zacisze, ul. Granicznej), gm. Wieliszew, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem znajduje się w północnej części gminy, przy ul. Nowodworskiej i ul. Dworcowej w Janówku, a także ul. Granicznej (po południowej stronie torów). Obejmuje łącznie powierzchnię około 56,3582 ha.

Tereny objęte planem są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Rady Gminy Wieliszew nr 393/XXXVI/06 z dnia 2006-06-20 dotyczącego obszaru wsi Góra i Janówek, gm. Wieliszew (część północna), uchwałą nr 117/XII/03 z dnia 2003-11-18 dotyczącym obszaru wsi Janówek, gm. Wieliszew (obszar wzdłuż ul. Dworcowej), uchwałą nr 353/XXXIII/06 z dnia 2006-03-21 dotyczącym obszaru wsi Janówek (Zacisze), gm. Wieliszew (rejon ul. Zacisze), a także uchwałą nr 303/XXI/2001 z dnia 2001-06-05 dotyczącym gminy Skrzeszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Janówek (rejon ul. Granicznej).

Ustalenia planów wprowadzają przede wszystkim przeznaczenia związane z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i/lub zagrodowej (ta druga wyłącznie na fragmencie terenu przy ul. Nowodworskiej), a także na wybranych terenach, usługowej, chociaż z dopuszczeniem realizacji obiektów mieszkaniowych jako towarzyszących zabudowie, co wynika bezpośrednio z charakteru istniejącej zabudowy. Obszar objęty planem przylega do terenów rdzeniowych miejscowości Góra i Janówek, gdzie następuje stopniowy rozwój zabudowy. Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi osadnictwa jest bliskość przystanku kolejowego Janówek, na linii Warszawa – Gdańsk, a także położenie w bliskości tunelu drogowego pod torami, co zapewnia sprawne połączenie z drogą wojewódzką 630 Nowy Dwór Mazowiecki – Jabłonna. Ostatnim elementem wpływającym na atrakcyjność terenu jest bliskość Nowego Dworu Mazowieckiego, zapewniającego dostęp do szerokiego wachlarza usług.

Plan przewiduje rozwój zabudowy o charakterze podmiejskim, z dominującą funkcją mieszkaniową jednorodzinną oraz uzupełniającą funkcją usługową, stanowiącą potencjalne miejsca aktywizacji gospodarczej. Jednocześnie zachowano tereny rolnicze, leśne oraz tereny zieleni naturalnej, pełniące funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, a także ograniczające niekontrolowane rozpraszanie zabudowy.

Projekt planu zakłada rozwój układu komunikacyjnego w oparciu o istniejącą sieć dróg, w tym drogę wojewódzką nr 631, przewiduje się obsługę zainwestowania drogami niższych kategorii i klas, co znajduje wyraz w ustaleniach planu. Na obszarze objętym planem studium wskazuje korytarz terenowy szerokości 50 m, zarezerwowany pod realizację zadania publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, tzw. „trasę olszynki grochowskiej". Zadanie to w obecnym brzmieniu Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego już nie jest planowane do realizacji, brak również planów realizacji tej 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 częściowo 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 korytarz terenowy wolny od zabudowy, w ramach wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Funkcję tych terenów przypisano na podstawie projektowanego zagospodarowania na gruntach przyległych, wyłączając jednak ten teren z możliwości realizacji zabudowy (jednostki terenowe od 3 i 4 MN-U). 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.

Głównym celem sporządzenia planu jest:

·uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru,

·wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

·ustalenie warunków ochrony akustycznej obszarów,

·dopuszczenie rozwoju funkcji usługowych w wyznaczonych strefach,

·zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

·ochrona istniejących walorów środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu, w tym gleb najcenniejszych zadrzewień.

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

Obszar objęty planem położony jest poza wyznaczonymi formami ochrony przyrody odrębnych. Występują tereny wartościowe przyrodniczo – kompleks leśny w południowej części planu.

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

W planie uwzględniono istniejące uwarunkowania infrastrukturalne, w tym przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć oraz terenów kolejowych, dla których wyznaczono odpowiednie strefy ochronne ograniczające sposób zagospodarowania terenu.

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.

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.

Wyznaczenie terenów usługowych stwarza warunki dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i zwiększenia liczby miejsc pracy, co może ograniczyć konieczność dojazdów mieszkańców do ośrodków zewnętrznych wpisując się w ogólnopolskie trendy promowania rozwoju zrównoważonego.

Zachowanie terenów leśnych i zieleni naturalnej 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, plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu oraz przeprowadzona została dyskusja publiczna o przyjętych w planie rozwiązaniach, w ramach wyłożenia.

Wyłożenie planu trwało się od dnia 12 sierpnia 2026 r. do dnia 2 września 2026 r.

Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 17 sierpnia 2026 roku, z dyskusji sporządzony został protokół.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 40 pism z uwagami.

Wójt Gminy Wieliszew wydał Zarządzenie Nr 134/2026 z dn. 7 października 2026 r, w sprawie: rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Janówek Pierwszy i Góra (rejon ul. Dworcowej, ul. Zacisze, ul. Granicznej), gmina Wieliszew, które następnie zostało zmienione Zarządzeniem nr 138/2026 z dnia 19 października 2026 roku oraz Zarządzeniem nr 139/2026 z dnia 20 października 2026 roku. W wyniku rozpatrzenia uwag dokonano niezbędnych modyfikacji projektu planu, których zakres i skala nie wymagały skierowania miejscowego planu do ponownych uzgodnień.

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 §29-39 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 -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;

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 §17 -18 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 oraz terenów zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnych, 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)zachowa niejawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 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 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 §14 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

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, a także ochronę przed zabudową najcenniejszych kompleksów gleb rolnych.

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, oraz nie występowały grunty leśne, które wymagałyby zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

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 LXX/665/2024 Rady Gminy Wieliszew, z dnia 22 marca 2024 r. roku w sprawie oceny 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