Podpisany przez:
Rafał Donarski
dnia 5 listopada 2026 r.

UCHWAŁA NR XXXVII/365/2026
RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i ul. Leśnej) gm. Wieliszew

Na podstawie podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) 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. 3, 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 XIX/141/2025 Rady Gminy Wieliszew z dnia 18 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i ul. Leśnej) gm. 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 części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i ul. Leśnej) gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew – 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 – 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek.

6. W planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasad 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. Ilekroć 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) linii zabudowy od lasów - należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki oraz wolnostojące instalacje fotowoltaiczne z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni zadaszeń wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszeń wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, a także podziemnych części budynków, przy czym powyższe wyłączenia nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy odsuniętej na odległość 20,0 m od osi rurociągów naftowych;

5) 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;

6) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

7) 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;

8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, bankowości, telekomunikacji, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m^2 oraz usług publicznych;

9) uciążliwościach – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;

10) zabudowie istniejącej - należy przez to rozumieć faktycznie istniejące budynki i inne obiekty budowlane, zrealizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, bądź na podstawie zgłoszenia budowy, a także budynki i inne obiekty budowlane, które mogą być zrealizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu

na budowę ostatecznej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, bądź na podstawie zgłoszenia budowy do którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu lub wydał zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do dnia wejścia w życie niniejszego planu;

11) 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) linia zabudowy od lasu;

5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

6) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

7) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

8) strefa ochronna istniejącej magistrali wodociągowej;

9) strefa bezpieczeństwa istniejących dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń”;

10) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;

11) przeznaczenie terenów.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U**, **9MNW-U**, **10MNW-U, 11MNW-U**;

3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolami **1U**, **2U, 3U**;

4) teren usług lub stacji paliw płynnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-INS**;

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

6) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ, 3KDZ**;

7) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**;

8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**;

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

10) teren infrastruktury telekomunikacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT**;

11) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolami **1L**, **2L**;

12) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**;

13) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN**;

14) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZD**.

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

1) nakazuje się sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) dla zabudowy istniejącej, zgodnej z przeznaczeniem terenu:

a) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie lub odbudowę z zachowaniem dotychczasowych parametrów,

b) dopuszcza się zachowanie liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;

4) dla zabudowy istniejącej o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się przebudowę i remont z zachowaniem istniejących parametrów;

5) dla zabudowy istniejącej w całości lub w części, zlokalizowanej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz liniami zabudowy od lasów:

a) dopuszcza się remont i przebudowę, w tym termomodernizację,

b) dopuszcza się rozbudowę lub dobudowę o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

6) w zakresie kolorystyki i materiałów obiektów budowlanych:

a) w zakresie elewacji:

- ustala się zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, jasnobrązowego,

- ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,

b) w zakresie pokryć dachowych ustala się stosowanie: dachówki ceramicznej, blachodachówki, dachówki cementowej, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, grafitowym, przy czym ustalenia nie dotyczą dachów płaskich;

7) na obszarze planu:

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale istniejących w dniu wejścia w życie planu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia działki sąsiedniej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami oraz powstałe w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

8) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 7,0 m;

9) na terenach oznaczonych symbolem MNW i MNW-U:

a) nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy w sposób uniemożliwiający powstawanie struktur liniowych o układzie jedno lub wielorzędowym (tzw. zabudowy łanowej).

b) zakazuje się realizacji budynków o powtarzalnej, takiej samej bryle architektonicznej i strukturze elewacji w ciągach dłuższych niż co 3-ci budynek.

§ 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) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem:

- instalacji do dystrybucji oraz podziemnego i nadziemnego magazynowania produktów naftowych, a także paliw gazu płynnego,

- inwestycji celu publicznego,

c) biogazowni,

d) zakładów spopielania zwłok,

e) grzebowisk zwierząt,

f) działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów,

g) szpitali, domów opieki społecznej,

h) turbin i elektrowni wiatrowych z wyjątkiem mikroinstalacji o pionowej osi obrotu,

i) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

j) obiektów handlu wielkopowierzchniowego, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) teren MNW kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren MNW-U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy,

c) teren ZD kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;

3) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi;

5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zmian kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

6) zakazuje się likwidacji istniejących rowów, urządzeń drenarskich, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) nakazuje się zachowanie przepływu wód w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są obszary i obiekty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 53-66/97.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się, dla stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 53-66/97, ochronę w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczonego na rysunku planu;

2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

1) 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;

2) wskazuje się na rysunku planu udokumentowane złoże piasków kwarcowych PC 2772 Wieliszew, w obrębie którego obowiązują ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu lokalizacji części obszaru planu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) nakazuje się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;

2) ustala się strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 22,0 m, po 11,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w której:

   a) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu,

   b) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,

   c) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń lub ich części przeznaczonych na pobyt ludzi;

3) ustala się strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 12,0 m, po 6,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w której:

   a) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu,

   b) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,

   c) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń lub ich części przeznaczonych na pobyt ludzi;

4) ustala się strefę bezpieczeństwa istniejących dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń”, o szerokości co najmniej 20,0 m, po 10,0 m od osi skrajnego rurociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla której obowiązuje:

   a) zakaz lokalizacji:

      - budowli, z wyjątkiem dróg, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, dojść, dojazdów, urządzeń wodnych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

      - budynków,

      - ogrodzeń,

      - składów materiałów,

      - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,

      - zieleni urządzonej,

      - obiektów sportowo-rekreacyjnych,

   b) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5,0 m od rurociągów naftowych,

   c) nakaz użytkowania strefy bezpieczeństwa zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem,

   d) nakaz zachowania pasów eksploatacyjnych o szerokości 6,0 m, po 3,0 m od osi rurociągu i 2,0 m, po 1,0 m od osi kabla światłowodowego w celu zapewnienia dostępu do rurociągów naftowych oraz kabla światłowodowego,

   e) nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

1) jako drogi służące do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się tereny dróg oznaczone symbolami 1KDG, 1KDZ, 2KDZ;

2) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg oznaczonych symbolami 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 4KR;

3) jako uzupełniający układ komunikacji drogowej ustala się teren komunikacji wewnętrznej oznaczony symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR;

4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wyznaczenie i realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu przy spełnieniu następujących wymagań:

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

   b) 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,

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

   d) dopuszcza się realizację dojazdów bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego;

5) dla samochodów osobowych nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, wliczając w to stanowiska do parkowania w garażach, realizację co najmniej:

   a) 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

   b) 1 miejsca do parkowania na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej w budynku usługowym lub na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsc do parkowania;

   c) 1 miejsce do parkowania na 5 altan działkowych,

   d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej budynku administracyjno-socjalnego, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;

6) dla rowerów nakazuje się na terenie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, realizację co najmniej 3 stanowisk do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym lokalu w budynku administracyjno-socjalnym, jednak nie mniej niż 3 stanowiska parkingowe;

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

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

9) nakazuje się zapewnienie dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej, w tym poprzez realizację dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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 w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia sieci przez te tereny;

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, z zastrzeżeniem terenu 1L, 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. 20 dm^3/s, w tym poprzez lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;

7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

a) ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 150 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) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków,

d) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o minimalnej powierzchni 1500 m^2;

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,

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 mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zapisów §6 pkt 1 lit. h, 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:

a) ustala się stosowanie energii elektrycznej oraz paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, drewno, paliwa stałe niskoemisyjne lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,

b) dopuszcza się stosowanie kominków, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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.

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

1) minimalne powierzchnie działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) MNW: 1000 m^2,

b) MNW-U: 1000 m^2,

c) U, U-INS: 1500 m^2;

2) minimalne szerokości frontów działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) MNW: 20,0 m,

b) MNW-U: 20,0 m,

c) U, U-INS: 30,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW, MNW-U, U, U-INS: od 70° do 110°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleń 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

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca,

2) ustala się:

a) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej,

b) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego na każde 1000 m^2 działki budowlanej, z wyjątkiem mniejszych działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu;

3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz wiat związanych z realizacją podstawowego przeznaczenia terenu, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,60;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, 1 kondygnację nadziemną,

c) wiat: 6,0 m;

8) ustala się geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 40°,

b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;

9) dopuszcza się realizację dachu płaskiego na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych przypadającą na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym lub budynek usługowy: 1000 m²;

11) ustala się obsługę komunikacyjną: bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych lub pośrednio poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

12) dla działek budowlanych położonych przy drogach o różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U**, **9MNW-U**, **10MNW-U, 11MNW-U**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych na terenie 9MNW-U;

c) zabudowa usługowa;

2) ustala się lokalizację:

a) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej lub wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej,

b) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego na każde 1000 m^2 działki budowlanej, z wyjątkiem mniejszych działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu;

c) realizację wyłącznie jednego lokalu usługowego lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 1500 m^2 działki budowlanej, z wyjątkiem mniejszych działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu;

3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz wiat związanych z realizacją podstawowego przeznaczenia terenu, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,80;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków usługowych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

c) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, 1 kondygnację nadziemną,

d) wiat: 6,0 m;

8) ustala się geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 40°,

b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;

9) dopuszcza się realizację dachu płaskiego na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych przypadającą na:

a) jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym: 1000 m^2,

b) jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym: 1500 m^2,

c) jeden budynek usługowy: 1500 m^2;

11) ustala się obsługę komunikacyjną: bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych lub pośrednio poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

12) dla działek budowlanych położonych przy drogach o różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U:**

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;

3) dopuszcza się lokalizację składów i magazynów;

4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 1,00;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych: 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, jedną kondygnację nadziemną,

c) budowli: 6,0 m;

8) ustala się geometrię dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;

9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2;

10) ustala się obsługę komunikacyjną: bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych lub pośrednio poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

11) dla działek budowlanych położonych przy drogach o różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U, 3U**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;

3) dopuszcza się lokalizację składów i magazynów;

4) dopuszcza się zachowanie istniejącej działalności produkcyjnej;

5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 1,40;

6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;

7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych: 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, jedną kondygnację nadziemną,

c) budowli: 6,0 m;

9) ustala się geometrię dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;

11) ustala się obsługę komunikacyjną: bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych lub pośrednio poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

12) dla działek budowlanych położonych przy drogach o różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy.

§ 17. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług lub stacji paliw płynnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-INS**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług lub stacji paliw płynnych, w tym między innymi:

a) obiekty budowlane usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m2, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

b) obiekty budowlane stacji paliw płynnych;

2) dopuszcza się lokalizację wiat oraz obiektów rekreacji;

3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,80;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) wiat i budowli: 6,0 m;

7) ustala się geometrię dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;

9) ustala się obsługę komunikacyjną: bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych lub pośrednio poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

10) dla działek budowlanych położonych przy drogach o różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy.

§ 18. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: droga główna;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 28,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się nasadzenia zieleni towarzyszącej oraz lokalizację chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych,

5) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych.

§ 19. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: droga zbiorcza;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

a) terenu 1KDZ w granicach obszaru planu: 1,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

b) terenu 2KDZ w granicach obszaru planu: 2,5 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

c) terenu 3KDZ: 8,5 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się nasadzenia zieleni towarzyszącej oraz lokalizację chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych,

5) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych.

§ 20. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: droga lokalna;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

a) terenu 1KDL: 12,5 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

b) terenu 2KDL: 29,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się nasadzenia zieleni towarzyszącej oraz lokalizację chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych,

5) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych.

§ 21. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

a) terenu 1KR: 3,5 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

b) terenu 2KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

c) terenu 3KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

d) terenu 4KR: 7,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

e) terenu 5KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

f) terenu 6KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

g) terenu 7KR: 9,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

h) terenu 8KR: 4,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

i) terenu 9KR: 5,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

j) terenu 10KR: 14,5 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

k) terenu 11KR: 4,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się nasadzenia zieleni towarzyszącej;

5) dopuszcza się połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;

6) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych, z wyjątkiem terenu 10KR.

§ 22. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: parking;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu telekomunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: teren telekomunikacji, w tym między innymi budowle, sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;

2) dopuszcza się lokalizację pozostałych budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 45,0 m;

5) zakazuje się lokalizacji budynków;

6) ustala się obsługę komunikacyjną pośrednio z sąsiadujących dróg publicznych poprzez teren 3MNW-U.

§ 24. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – Kanał Bródnowski;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

3) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych, obiektów służących regulacji przepływów, demontowalnych urządzeń rekreacyjnych i sportowych;

4) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, rekultywacji, rewitalizacji, utrzymania skarp, obwałowań oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną.

§ 25. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1L, 2L:**

1) ustala się przeznaczenie terenu: lasy;

2) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 26. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN:**

1) ustala się przeznaczenie terenu: zieleń naturalna, w tym zieleń nieurządzona, grunty zadrzewione;

2) w granicach terenu 1ZN, dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń wodnych,

b) dojazdów nieutwardzonych,

c) ścieżek edukacyjnych oraz przyrodniczych wykonanych z nawierzchni przepuszczalnej;

3) w granicach terenu 2ZN obowiązują zapisy określone w §9 pkt 4;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

5) dopuszcza się zalesienia z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych;

6) zakazuje się lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD:**

1) ustala się przeznaczenie terenu: ogrody działkowe, w tym obiekty infrastruktury ogrodowej i altany działkowe;

2) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjno-socjalnych;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem zapisów §5 pkt 4;

4) dopuszcza się lokalizację:

   a) wiat,

   b) obiektów rekreacji;

5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

   a) minimalną: 0,01,

   b) maksymalną: 0,20;

6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;

7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

   a) budynków administracyjno-socjalnych: 8,0 m, 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

   b) budynków infrastruktury ogrodowej, altan działkowych, budynków gospodarczych, garaży: 6,0 m, 1 kondygnację nadziemną,

   c) budowli: 6,0 m;

9) ustala się geometrię dachów:

   a) budynków administracyjno-socjalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

   b) obiektów infrastruktury ogrodowej, altan działkowych, wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

10) ustala się obsługę komunikacyjną: pośrednio z drogi 3KDZ poprzez teren 1KOP.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 28. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;

2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§ 29. 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:

1) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL, KR, KOP, IT, WS, L, ZN, ZD;

2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-U, U, 1U-INS

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

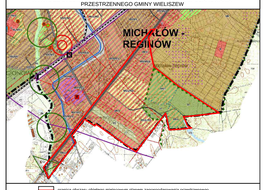
Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

Rafał Donarski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI MICHAŁÓW-REGINÓW (REJON UL. WARSZAWSKIEJ I UL. LEŚNEJ) GM. WIELISZEW

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVII/365/2026
RADY GMINY WIELISZEW
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2026 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELISZEW



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
granica administracyjna gminy
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
zabudowy usługowej (lub mieszkaniowej jednorodzinnej
zabudowy usługowej (lub mieszkaniowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej)
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (lub uprawi ogrodniczych
lasy i zadrzewienia
ogrody działkowe
tereny zieleni położonej wzdłuż Kanału Środkowskiego
wody śródlądowe
tereny urządzeń infrastruktury technicznej
granica Warszawskiego Obszaru Chronionego I
kierunki powiązań przyrodniczych
główne ruchu przyjezdnego
ważniejsze lokalne i dojazdowe adaptowane
ważniejsze lokalne i dojazdowe do modernizacji i rozbudowy ***
rozwój "Przyjaźń" **
napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ***
magistrala wodociągowa "Wodociągu Północnego" **
granice docelowego zasięgu zorganizowanej obsługi wodno kanalizacyjnej *

N
W E
S

KONCEPT PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Koncept Pracownia Urbanistyczna
tel. (+48) 61 307 03 53
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl

1 : 2000

0m 150m 300m

Rysunek planu został opracowany na mapie zasadniczej w postaci wektorowej o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych - układ współrzędnych 2000 (strefa VII) – EPSG:2178. Licencja Starosty Legionowskiego nr P.1408.2019.4162P z dnia 31.10.2025 r.

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowaina
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia zabudowy od lasu
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
- strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektoenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- strefa ochronna istniejącej magistrali wodociągowej
- strefa bezpieczeństwa istniejących dalekosiężnych rurociągów naftowych "Przyjaźń"
- zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach (15)

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U - teren usług
- U-INS - teren usług lub stacji paliw płynnych
- KDG - teren drogi głównej
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KOP - teren parkingu
- IT - teren infrastruktury telekomunikacyjnej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L - teren lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej
- ZD - teren ogrodów działkowych

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH:

- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV
- istniejące dalekosiężne rurociągi naftowe "Przyjaźń"
- istniejące magistrale wodociągowe wysokiego ciśnienia
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica udokumentowanego złoża piasków kwarcowych PC 2772 Wieliszew

Obszar objęty planem złokalizowany jest w granicach:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska",
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 "Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)",
- strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/365/2026
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 29 października 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 ze zm.) 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, 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 XXXVII/365/2026

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 29 października 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 części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i ul. Leśnej) 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 ze zm.),

-ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze 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),

-ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zmianami),

-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 2026 r. poz. 670 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 ma na celu zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części gminy Wieliszew, w obrębie Michałów-Reginów. Jego powierzchnia wynosi 78,5 ha.

Plan obejmuje obszar, którego granice, określone w części graficznej planu, przebiegają:

1)od północy: od południowo-wschodniego narożnika działki ewid. nr 191/1, przez działkę ewid. nr 343/8 do południowo-zachodniego narożnika działki ewid. nr 891/5, częścią wschodniej granicy działki ewid. nr 343/8, północno-wschodnimi granicami działek ewid. nr 1118, 218/11, 218/12, 218/14, częścią wschodniej granicy działki ewid. nr 218/26, północno-wschodnimi granicami działek ewid. nr 219/1, 378, 357/2;

2)od wschodu: częścią południowej granicy działki ewid. nr 357/2, wschodnią granicą działki ewid. nr 222/1, południową granicą działki ewid. nr 222/1, częścią zachodniej granicy działki ewid. nr 222/1, częścią południowo-wschodniej granicy działki ewid. nr 220, południowo-wschodnimi granicami działek ewid. nr 208/27, 203/43, 205/7, 200/3, 198/4, 198/5;

3)od południa: południowo-zachodnimi granicami działek ewid. nr 198/5, 198/7, częścią południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 198/6, wschodnią granicą działki ewid. nr 197, południowo-zachodnimi granicami działek ewid. nr 197, 196/1, częścią wschodnich granic działek ewid. nr 343/8, 343/9, północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 1098, południowo-wschodnimi granicami działek ewid. nr 1098, 195/10, 195/12, 195/11, 195/8, 195/7, 195/6, 195/23, 195/28, 195/20, 356/4, 194/2, 370/5, 192/2, zachodnimi granicami działek ewid. nr 192/2, 192/1, 193, 343/7, 343/6;

4)od zachodu: północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 343/6, 343/3, częścią północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 343/8.

W granicach obszaru opracowania zlokalizowane są liczne grunty leśne (wschodnia część obszaru), a także zadrzewienia śródpolne. Na obszarze zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa letniskowa, a także zabudowa usługowa i nieliczna zabudowa zagrodowa. Niewielkie obszary stanowią grunty rolne.

W granicach obszaru zostały zlokalizowane lokalne sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, telekomunikacyjna i gazowa. Ponadto, przez obszar opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV i linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV. Dodatkowo, w południowej części obszaru planu zlokalizowane jest również sieć magistrali wodociągowej. W bezpośrednim sąsiedztwie planu zlokalizowany jest rurociąg naftowy.

System komunikacyjny obszaru planu opiera się przede wszystkim na wewnętrznych. Ponadto zachodnią granicę obszaru stanowi droga krajowa nr 61 (ul. Warszawska).

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, GZWP nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

W północno-wschodniej części obszaru zlokalizowana jest fragment pola III złoża nr 2772 Wieliszew, z którego wydobywa się piaski kwarcowe do produkcji cegły wapienno-piaskowej.

Wschodnia część obszaru zlokalizowana jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 53-66/97, stanowiące ślady kultury trzcinieckiej z wczesnej epoki brązu.

Prace nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto na podstawie Uchwały nr XIX/141/2025 Rady Gminy Wieliszew z dnia 18 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i ul. Leśnej) gm. Wieliszew.

Głównym celem sporządzenia planu jest przeznaczenie przedmiotowych nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi, układy komunikacyjne, obszary wyłączone z zabudowy – ogrody działkowe, lasy i zadrzewienia. Zasadnym jest wprowadzenie strefy przejściowej (mieszkaniowo-usługowej, usługowej) w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 61, ul. Warszawskiej.

Planuje się dostosowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju w oparciu o ustalenia studium. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu uporządkowanie przestrzeni, ograniczenie realizacji w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Celem sporządzenia planu jest ochrona cennych przyrodniczo obszarów położonych we wschodniej części obszaru opracowania, który w większości stanowią użytki leśne. Jednocześnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określi zasady zagospodarowania terenów położonych wzdłuż Kanału Bródnowskiego wprowadzając strefy przejściowe, wzmacniając tym samym rolę Kanału oraz terenów leśnych jako korytarza ekologicznego.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie 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 od dnia 28 lipca 2026 r. do dnia 26 sierpnia 2026 r.

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.

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)potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1a ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §13-27 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

3)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;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;

5)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);

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

7)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;

8)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;

9)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;

10)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;

11)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;

12)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;

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

14)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 §5 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;

15)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 oraz uwag, 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 Michałów-Reginów, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do drogi krajowej nr 61 – ul. Warszawskiej i możliwość przyłączenia części projektowanych terenów do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

Uchwalenie projektu planu wpłynie na budżet gminy. W związku z uchwaleniem planu nastąpi podwyższenie poziomu dochodów budżetu gminy w wyniku zwiększenia wymiaru podatku od nieruchomości, a także opłaty planistycznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew, uchwalonej Uchwałą nr XIV/174/2020 Rady Gminy Wieliszew z dnia 23.01.20120 r. w zakresie dążenia do efektywnego zagospodarowania terenów, poprzez skupianie zabudowy.

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