Podpisany przez:
Rafał Donarski
dnia 5 listopada 2026 r.

UCHWAŁA NR XXXVII/366/2026
RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Skrzeszew (rejon ul. Polnej), gm. Wieliszew

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLV/431/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 13 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Skrzeszew (rejon ul. Polnej), gm. Wieliszew, Rada Gminy Wieliszew stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew uchwalonego uchwałą Nr L/475/2018 z dnia 19 października 2018 r. Rady Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania części wsi Skrzeszew (rejon ul. Polnej), gm. Wieliszew, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przebiegają:

1) od północnego-wschodu: południowo-zachodnią granicą działek o nr ewid. 332/6, 332/8;

2) od zachodu: przez działkę ewid. nr 847, wschodnią granicą działki o nr ewid. 830 (ul. Krótka);

3) od południa: południową granicą działki o nr ewid. 847 (ul. Polna);

2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1 Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **budynku garażowo-gospodarczym –** należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętów służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;

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

3) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;

4) **istniejącej zabudowie** - 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;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie elewacji budynków 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 1,5m oraz podziemnych części budynków;

6) **powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;

7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu możliwe do zrealizowania funkcje, przeznaczenie może być przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;

8) **przeznaczeniu** podstawowym - należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie;

9) **przeznaczeniu** uzupełniającym - należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe terenu, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu;

10) **terenie -** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

11) **tunelu wieloprzewodowym** – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu liniowych obiektów infrastruktury technicznej;

12) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;

13) **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 m2 oraz usług publicznych;

14) **wysokości zabudowy** – w przypadku budynków należy przez to rozumieć wysokość mierzoną zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innych obiektów wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy danym obiekcie do najwyżej położonego elementu tego obiektu;

§ 3. 1. 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

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;

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

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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

13) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

1) granic, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

5) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

10) granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości określone w metrach,

5) granice pasów eksploatacyjnych dla obsługi rurociągów naftowych;

6) granice pasów eksploatacyjnych dla linii światłowodowych;

7) strefa bezpieczeństwa od rurociągów naftowych;

8) przeznaczenie terenów.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej

3) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych działek budowlanych lub całość terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów do czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), ogrodzeń, obiektów małej architektury, wiat, altan oraz zieleni towarzyszącej z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:

a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,

b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

2) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu zlokalizowanej w części pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, względem której tę linię wyznaczono, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę w granicach powierzchni działki wyznaczonej do zabudowy liniami zabudowy, z zachowaniem obowiązujących parametrów;

3) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, względem której tę linię wyznaczono oraz dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza terenem wyznaczonym do zabudowy dopuszcza się jedynie remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży według przepisów szczegółowych dla terenów,

b) wiat, altan i obiektów małej architektury – 5,0 m,

c) budowli – 12,0 m.

5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

a) dla elewacji budynków:

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

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

- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych,

b) dla pokryć dachowych stosowanie: dachówki ceramicznej, blachodachówki cementowej, blachodachówki stalowej typu rąbek stojący oraz pokrycia zintegrowane z instalacjami fotowoltaicznymi, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się przekraczania standardów, jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:

   a) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,

   b) inwestycji celu publicznego,

   c) pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w uchwale;

4) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków;

5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do sieci kanalizacyjnych;

6) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przetwarzaniu, spalaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;

7) zakazuje się lokalizacji zakładów spopielania zwłok i obiektów pogrzebowych z przechowywaniem zwłok;

8) zakazuje się lokalizacji grzebowisk zwłok zwierzęcych;

9) zakazuje się dla całego obszaru planu lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

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

11) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w celu ochrony stanowiska archeologicznego oznaczonego numerem AZP-52-65/83.

2) W obrębie wyżej wymienionej strefy, grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne.

§ 9. Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) cały obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły” oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”;

2) ustala się ochronę wód podziemnych, w szczególności wymienionych w pkt. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z poniższymi ustaleniami:

   a) nakaz zagospodarowania ścieków na zasadach ustalonych w uchwale,

   b) zakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,

   c) zakaz składowania wszelkich odpadów.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa w przedziale od drogowego na 70º do 110º;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działki - 20,0 m;

3) ustala się minimalną powierzchnię działki - 800 m^2;

4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wyznacza się na rysunku planu strefę bezpieczeństwa w odległości 10 m od osi rurociągów naftowych DN600, DN800, w których:

   a) zakazuje się lokalizacji budowli, urządzania stałych składów i magazynów,

   b) ustala się zagospodarowania strefy, jako zieleni niskiej towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu ustalonemu dla terenu,

   c) zakazuje się sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5,0 m od rurociągu naftowego,

   d) dopuszcza się realizację dojazdów po spełnieniu wymogu, iż kąt skrzyżowania dojazdów z rurociągiem naftowym nie może być mniejszy niż 45;

2) wyznacza się na rysunku planu granicę pasów eksploatacyjnych w odległości 3 m o osi rurociągów naftowych dla ich obsługi oraz w odległości 1 m od osi linii światłowodowych dla ich obsługi, w zagospodarowaniu których należy uwzględnić ustalenia zawarte w pkt 1;

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie układu drogowo-ulicznego:

   a) ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowi teren drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL, 1KDD,

   b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wyznaczenie i realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu z zastrzeżeniem § 11 pkt. 1 lit. d oraz przy spełnieniu następujących wymagań:

      - szerokość dojazdu nie mniejsza niż 6,0 m dla dróg obsługujących nie więcej niż 5 działek budowalnych,

      - szerokość dojazdu nie mniejsza niż 8,0 m dla dróg obsługujących więcej niż 5 działek budowlanych,

      - w przypadku nieprzelotowej dojazdu (zakończonego ślepo), nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5x12,5 m,

      - dopuszcza się realizacje dojazdów jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego;

2) w zakresie parkowania ustala się:

   a) realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której prowadzona jest inwestycja,

   b) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

      - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca do parkowania na jeden 1 lokal mieszkalny,

      - dla usług: 1 miejsce do parkowania na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej,

3) ustala się realizację miejsc do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnym.

§ 13. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszcza się lokalizowanie tuneli wieloprzewodowych zgodnie z zapisami pkt 1;

3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;

6) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru z wyjątkiem mikroinstalcji wiatrowych o pionowej osi obrotu;

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub nowo realizowanej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia lub urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 6;

2) przy budowie sieci elektroenergetycznej nakazuje się realizację w formie linii kablowej;

3) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii dopuszcza się wyłącznie instalacje fotowoltaiczne lub wykorzystujące energię wiatru o pionowej osi obrotu o mocy nie przekraczającej 50kW.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanej sieci zbiorczej – 110 mm, nie dotyczy średnic przewodów przyłączy;

3) ustala się rozmieszczenie zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych studni i studni głębinowych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków, w tym dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

1) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej;

2) ustala się minimalną średnicę przewodów nowobudowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej - 150 mm;

3) ustala się minimalną średnicę przewodów nowobudowanej sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej – 63 mm;

4) ustalenia zawarte w pkt. 2, 3 nie dotyczą średnic przewodów przyłączy;

5) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, przy czym dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych;

2) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

3) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg, w tym jezdni i chodników poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, drenaż, deszczowe studnie chłonne lub do zbiorników retencyjnych.

4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;

5) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 200 mm.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;

2) ustala się minimalną średnicę dla nowobudowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia – 32 mm;

3) ustala się minimalna średnicę dla nowobudowanej sieci gazowej średniego ciśnienia – 40 mm;

4) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.

7. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się obsługę telekomunikacyjna z istniejącej lub projektowanej kablowej sieci telekomunikacyjnej;

2) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu łączności publicznej pod warunkiem, że nie będą wymagać realizacji wolnostojących masztów antenowych i przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących paliwa płynne, urządzenia kogeneracyjne, odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) ustala się maksymalną moc instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii – 50 kW;

3) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem lub koksem;

4) dopuszcza się stosowanie kominków, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gospodarowania odpadami:

1) zakazuje się na całym obszarze planu lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów;

2) ustala się obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające gromadzenie odpadów.

§ 14. W zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na całym obszarze objętym planem:

1) zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę;

2) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i istniejącej zabudowy w sposób dotychczasowy.

§ 15. 1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN - 30%;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, 1KDD – 0,1%.

§ 16. 1. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w ramach obszaru planu jest teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, 1KDD.

2. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami niniejszego planu.

§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu jest teren drogi publicznej 1KDL, 1KDD;

2) na terenach wymienionych w pkt 1 obowiązuje stosowanie rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie, w szczególności normami.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących;

   b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej,

   b) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

   c) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy, w tym w ramach strefy bezpieczeństwa od rurociągów naftowych z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 1:

      - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

      - dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych,

      - zieleni urządzonej;

   d) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej, wiat, nawiązujących materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejącej lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, na każdej działce budowlanej;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

   a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

   b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

   c) maksymalna wysokość zabudowy dla:

      - budynków mieszkalnych – 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje

      - budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych lub garaży – 6,0 m, maksymalnie jedna kondygnacja

   d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%,

   e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;

   f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej przypadająca na jeden lokal mieszkalny – 800 m^2,

   g) w uzasadnionych przypadkach minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przypadającej na jeden lokal mieszkalny, może się różnić od wskazanej w lit. f do 10%,

   h) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o parametrach mniejszych niż wskazane w lit. f, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz w przypadku dokonywania regulacji granic miedzy sąsiadującymi nieruchomościami pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

   i) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż ustalone w planie w przypadku, gdy zostały wydzielone przed wejściem w życie planu oraz z zachowaniem pozostałych wskaźników i parametrów,

j) ustala się realizację dachów dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDL, 1KDD lub dróg publicznych klasy dojazdowej graniczących z obszarem planu,

b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami §11 pkt 1 lit. d, §12 pkt 1 lit. b.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL:

1) ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających – 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu, dla części drogi znajdującej się w granicach planu.

b) dopuszcza się realizację w ramach drogi:

- zieleni towarzyszącej,
- chodników,
- dróg dla rowerów,
- ciągów pieszo-rowerowych.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD:

1) ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, dla części drogi znajdującej się w granicach planu.

b) dopuszcza się realizację w ramach drogi:

- zieleni towarzyszącej,
- chodników,
- dróg dla rowerów,
- ciągów pieszo-rowerowych.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wieliszew.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

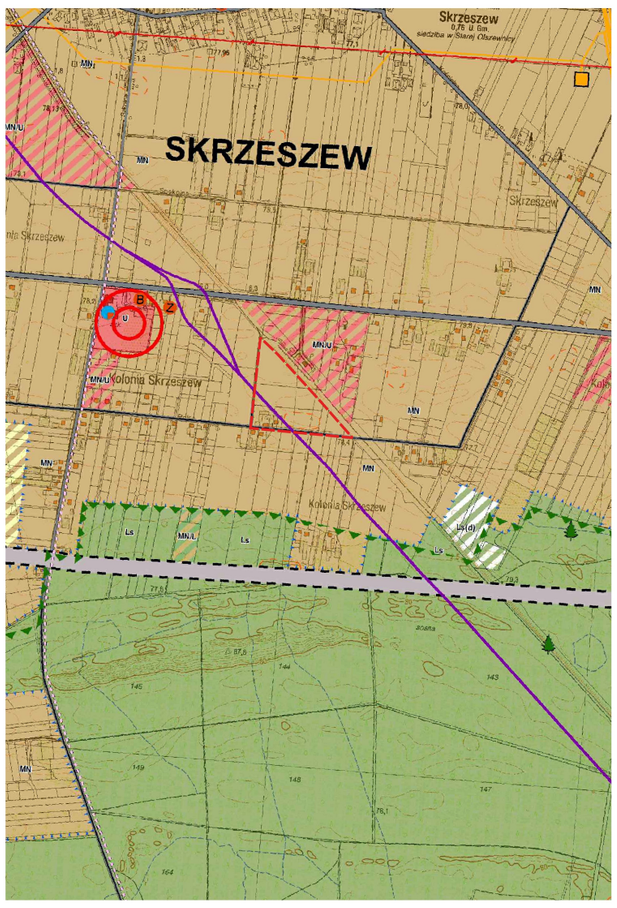
Rafał Donarski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI SKRZESZEW (REJON ul. POLNEJ), GM. WIELISZEW

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVII/366/2026
Rady Gminy Wieliszew z dnia 29 października 2026 r.

SKALA 1:1000

Wyrys ze studium uwarunkowań ikierunków zagospodarowania przestrzenego gminy Wieliszew uchwała nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r.





Legenda

Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

USTALENIA PLANU
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica pasów eksploatacyjnych dla obsługi rurociągów
- granice pasów technologicznych dla obsługi linii światłowodowych
- Wymiarowanie określone w metrach
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych DN 600, DN800

przeznaczenie
- KDD - droga publiczna klasy dojazdowej
- KDL - droga publiczna klasy lokalnej
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU
- rurociąg naftowy DN600
- rurociąg naftowy DN800
- linia światłowodowa

0 50 100 150 200 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/366/2026
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 dla części wsi Skrzeszew (rejon ul. ul. Polnej) gm. 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 zostały wyłożone do publicznego wglądu

w dniach od 20 maja do 9 czerwca 2026 r.

Termin składania uwag upłynął 23 czerwca 2026 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 17 pism z uwagami, które łącznie zawierały 112 uwag, z których 56 uwag zostało uwzględnionych przez Wójta, 1 uwaga została uwzględniona w części, natomiast pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.

2. 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	23.06.2026 r.	Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi (działka ewid. nr 332/8 obręb Skrzeszew) tak jak w planie obowiązującym po przeciwnej stronie drogi 2KDL (Uchwała nr XXVIII/236/2016 Rady Gminy Wieliszew).	832/1 832/2		X			W wyniku ponownej analizy ustaleń projektu planu postanowiono zmniejszyć odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi z 10 m do 8 m. Przyjęte rozwiązanie ma na celu zachowanie ładu przestrzennego, zapewnienie odpowiednich proporcji zabudowy względem pasa drogowego.
2		Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10 m od ropociągów tak jak w aktualnie obowiązującym miejscowym planie sporządzonym w 2011 roku przez PERN (uchwała nr XI/88/2011w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przebiegu			X			Zgodnie z opinią PERN do projektu MPZP dla części wsi Skrzeszew (rejon ul. Polnej) budynki można lokalizować 20m od osi skrajnych rurociągów naftowych DN 800 i DN 600

		trzeciej nitki systemu rurociągów naftowych „Przyjaźń” - rurociągu naftowego DN 800 w miejscowości Skrzeszew).						
3		Usunięcie z terenu działek strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.			X			Uwaga nieuwzględniona. W ponownym uzgodnieniu projektu planu z dnia 04.09.2026 r. właściwy organ ochrony zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu, wskazując jako warunek uzgodnienia konieczność ponownego wrysowania stanowiska konserwatorskiego.
4		Zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem działki wnoszę o wpisanie jako przeznaczenia zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,			X			Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew działka jest przeznaczona pod obszar zabudowy

		hodowlanych i ogrodniczych z możliwością rozbudowy bądź modernizacji. Zapis „zachowanie” jest niewystarczający i ogranicza procedury.						mieszkaniowej jednorodzinnej.
6		Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy- 1.2, maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%, wysokość dla budynków gospodarczych 12 m, z uwagi na możliwość modernizacji istniejącej bądź jakiejkolwiek rozbudowy budynków siedliska rolniczego.			X			Zaproponowane wskaźniki nie są spójne z parametrami i wskaźnikami przyjętymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na obszarach o zbliżonym charakterze i funkcji.
9		Wnoszę o dopuszczenie 10 metrowego minimalnego frontu działki oraz			X			Projekt planu określa parametry dotyczące minimalnej powierzchni działek oraz minimalnej

		określenia minimalnej powierzchni działki bez wskazywania przypadania na lokal.						szerokości frontu działki w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, właściwych warunków zagospodarowania oraz spójności z przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi
10		Ustalenie dojazdów 6 metrowych bez określania warunku liczby działek i nieokreślanie minimum 45 stopni przebiegu przez ropociągi.			X			Zachowanie większej szerokości dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek jest zasadne ze względu na większe natężenie ruchu oraz konieczność zapewnienia właściwej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej, w tym dostępu dla służb ratowniczych. Zgodnie z opinią PERN do projektu MPZP dla części wsi Skrzeszew (rejon ul. Polnej) kąt skrzyżowania rurociągów przesyłowych dalekosiężnych z

								projektowanymi drogami nie powinien być mniejszy niż 45°
11		Z drugiej strony działkę 832/1 przecina napowietrzna sieć elektroenergetyczna ograniczająca zabudowę wnoszę o zapis dopuszczenia jej przebudowy, likwidację, skablowanie itp.			X			Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące przebiegu, przebudowy, skablowania lub likwidacji sieci elektroenergetycznych są ustalane na etapie przygotowania i realizacji konkretnej inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z właściwym operatorem systemu dystrybucyjnego.
17	23.06.2026 r	Wniosek o podniesienie maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do 35% z jednoczesnym utrzymaniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 55%,	1MN		X			Uwaga nieuwzględniona. Parametry przyjęte w projekcie planu są zgodne z przyjętymi zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz charakterem istniejącej i planowanej zabudowy.
18		Wniosek o dopuszczenie dachu			X			Uwaga nieuwzględniona.

		o nachyleniu do 12º również dla budynków mieszkalnych						Ustalenia dotyczące geometrii dachów mają na celu zachowanie ładu przestrzennego zabudowy na obszarze objętym planem.
19		Szerokość drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL określona na 6,0 m w liniach rozgraniczających jest niezgodna z obowiązującymi standardami technicznymi dla dróg publicznych klasy L (min. 12,0 m). Skutkuje to brakiem możliwości prawidłowego urządzenia przekroju drogowego z jezdnią, chodnikami i infrastrukturą towarzyszącą. Należy zwiększyć szerokość pasa drogowego do co najmniej 12,0 m lub sklasyfikować drogę			X			Uwaga nieuwzględniona, w obszarze opracowania znajduje się fragment drogi, pozostałą część drogi znajduje się poza opracowaniem planu planem.

		jako klasę D (dojazdową) z min. 10,0 m.						
20		Stawka renty planistycznej 30% dla terenu 1MN jest nieadekwatna do rzeczywistego przyrostu wartości nieruchomości wynikającego z ustaleń niniejszego planu, szczególnie dla działek, których przeznaczenie mieszkaniowe wynikało już z wcześniejszych decyzji WZ. W świetle praktyki planistycznej gmin podwarszawskich o podobnym charakterze, stawka 15% jest bardziej proporcjonalna do rzeczywistej zmiany wartości nieruchomości.			X			Ustalona stawka stanowi kontynuację stawki określonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i jest zgodna z limitem określonym w ustawie.
48	23.06.2026 r	Wniosek o zmniejszenie opłaty planistycznej do 15%	Cały obszar planu		X			Ustalona stawka stanowi kontynuację stawki określonej w obowiązujących miejscowych planach

								zagospodarowania przestrzennego i jest zgodna z limitem określonym w ustawie.
49		Wniosek o dopuszczenie dachów płaskich do 12 stopni.			X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące geometrii dachów mają na celu zachowanie ładu przestrzennego zabudowy na obszarze objętym planem.
51		Wniosek o 5 m szerokości drogi do 5 działek.			X			Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano ustaloną szerokość dróg wewnętrznych, zapewniającą prawidłową obsługę komunikacyjną terenów.
52		Plan mówi, że usługi mogą zajmować do 30% "powierzchni terenu" co jest zbyt ogólnikowe i nie wiadomo co oznacza. Powierzchnia usług powinna odnosić się do powierzchni użytkowej samego			X			Przyjęty zapis jest jednoznaczny i określa maksymalny udział powierzchni zajmowanej na działce lub terenie.

		budynku, a nie do powierzchni terenu - tak jest powszechnie przyjęte.						
59	23.06.2026 r.	Wniosek o zmianę §18 pkt 3 lit. h poprzez dopuszczenie geometrii dachu płaskiego (kąt nachylenia do 12°) równolegle z dachami dwu i wielospadowymi dla budynków mieszkalnych na terenie 1MN.	Cały obszar planu		X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące geometrii dachów mają na celu zachowanie ładu przestrzennego zabudowy na obszarze objętym planem.
60		Wniosek o zmianę § 12 ust. 1 lit.b poprzez redukcję minimalnej szerokości dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek z 8,0 m do 6,0 m.			X			Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano ustaloną szerokość dróg wewnętrznych, zapewniającą prawidłową obsługę komunikacyjną terenów.
61		Wnosi się o zmianę § 13 ust. 2 poprzez wprost wyrażone dopuszczenie wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, w tym zadaszeń parkingowych			X			Instalacje fotowoltaiczne są wprost dopuszczone w § 13 ust. 2 pkt 3, dlatego nie ma potrzeby wprowadzania

		(carportów PV).						dodatkowego zapisu w tym zakresie.
62		Wnosi się o zmianę § 10 pkt 4 poprzez wprowadzenie Przykładowego katalogu obiektów infrastruktury technicznej uprzywilejowanych w zakresie wielkości działki (stacje transformatorowe, przepompownie, zbiorniki retencyjne). Brak enumeracji rodzi ryzyko odmowy podziału geodezyjnego niezbędnych działek technicznych. Postulat: zmiana § 10 pkt4.			X			Uwaga nieuwzględniona. Obecne brzmienie § 10 pkt 4 jest wystarczające i nie wymaga doprecyzowania katalogiem obiektów.
63		Wnosi się o zmianę § 12 ust. 2 pkt b poprzez zróżnicowanie norm parkingowych w zależności od funkcji usługowej. Jednolity wskaźnik 1 mp/30 m² p. u.			X			Uwaga nieuwzględniona. Przyjęty wskaźnik miejsc parkingowych jest adekwatny do charakteru przeznaczenia terenu.

		jest nieadekwatny nadmiernie restrykcyjny dla gabinetów (niska rotacja), niedoszacowany dla gastronomii (wysoka rotacja). Postulat: zmiana § 12 ust. 2 pkt b.						
64		Wnosi się o zmianę § 15 pkt 1 poprzez obniżenie stawki opłaty planistycznej dla terenu 1MN z 30% do 10%. Stawka maksymalna zniechęca do obrotu nieruchomościami i spowalnia rozwój obszaru. Postulat: zmiana § 15 pkt 1			X			Ustalona stawka stanowi kontynuację stawki określonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i jest zgodna z limitem określonym w ustawie.
65		Proszę o usunięcie § 7 pkt 3 projektowanego aktu. Nie ma uzasadnienia dla zakazu lokalizacji przedsięwzięć, które tylko potencjalnie mogą znacząco oddziaływać			X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenie zakazu jest uzasadnione charakterem przeznaczenia terenu oraz potrzebą ograniczenia potencjalnych negatywnych

		na środowisko. Tego rodzaju przedsięwzięcia powinny być dozwolone, a ich ewentualny negatywny wpływ na stan środowiska naturalnego może zawsze zostać zidentyfikowany w ramach procedury wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.						oddziaływań na środowisko.
66	23.06.2026 r.	Wniosek o wprowadzenie obowiązku wybudowania chodnika przy drodze 1 KDL. zmiana "dopuszcza się" na "nakazuje się" realizację chodnika przy 1KDL.	Cały obszar planu		X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenie obowiązku realizacji konkretnego elementu infrastruktury drogowej nie jest zasadne na etapie planu miejscowego.
67		Proszę o wpisanie konkretnego terminu, w jakim trzeba podłączyć się do kanalizacji po jej wybudowaniu. Postulat: dodanie nakazu podłączenia			X			Nałożenie obowiązku przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej w określonym terminie od jej wybudowania nie stanowi materii regulowanej w

		do kanalizacji w ciągu 2 lat od jej oddania.						miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
68		Wniosek o zmniejszenie stawki planistycznej z 30% do 10%.			X			Ustalona stawka stanowi kontynuację stawki określonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i jest zgodna z limitem określonym w ustawie.
69		Wnoszę o zmianę definicji przeznaczenia uzupełniającego (§ 2 ust. 1 pkt 10) w taki sposób, żeby funkcja lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczanie terenu podstawowego obejmował nie więcej niż 50% powierzchni terenu (zamiast obecnej proporcji 30%).			X			Uwaga nieuwzględniona. Przyjęty limit 30% zapewnia właściwą przewagę przeznaczenia podstawowego i jest adekwatny do charakteru terenów objętych planem.

70	23.06.2026r.	Wnoszę o obniżenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu 1MN z 30% do 15%.	Cały obszar planu		X			Ustalona stawka stanowi kontynuację stawki określonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i jest zgodna z limitem określonym w ustawie.
71		Wnoszę o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do 35% działki budowlanej oraz zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% do 55%			X			Uwaga nieuwzględniona. Parametry przyjęte w projekcie planu są zgodne z przyjętymi zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz charakterem istniejącej i planowanej zabudowy.
72		Wnoszę o zwiększenie szerokości w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL z 6,0 m do co najmniej 12,0 m,			X			Uwaga nie uwzględniona, w obszarze opracowania znajduje się fragment drogi, pozostałą część drogi znajduje się po za opracowaniem planu planem.
73		Wnoszę o dopuszczenie dachów płaskich (o kącie nachylenia do			X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące geometrii dachów

		12°) również dla budynków mieszkalnych lub o rozszerzenie dopuszczalnego zakresu kątów o kategorię 12-20°.						mają na celu zachowanie ładu przestrzennego zabudowy na obszarze objętym planem.
75	23.06.2026r.	Wnoszę o dodanie w § 13 ust. 4 obowiązkowego terminu podłączenia do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu - najdalej 2 lata od oddania do użytkowania	Cały obszar planu		X			Nałożenie obowiązku przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej w określonym terminie od jej wybudowania nie stanowi materii regulowanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
76		Wnoszę o wprowadzenie nakazu realizacji chodnika lub ciągu pieszo-rowerowego w pasie drogi 1 KDL. Postulat: zmiana "dopuszcza się" na "nakazuje się" chodnik lub ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż 1KDL.			X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenie obowiązku realizacji konkretnego elementu infrastruktury drogowej nie jest zasadne na etapie planu miejscowego.
77		Wnoszę o wyraźne dopuszczenie carportów fotowoltaicznych i			X			Uwaga nieuwzględniona. Instalacje fotowoltaiczne są

		wolnostojących instalacji PV (§ 13ust. 2). Postulat: dodanie dopuszczenia wolnostojących instalacji PV w § 13 ust.2.						wprost dopuszczone w § 13 ust. 2 pkt 3, dlatego nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowego zapisu w tym zakresie.
78		Wniosek o dopuszczenie dachów płaskich dla domów mieszkalnych (§ 18 pkt 3 lit. h).			X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące geometrii dachów mają na celu zachowanie ładu przestrzennego zabudowy na obszarze objętym planem.
79		Wniosek o dopuszczenie instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o większej mocy niż 100 kW.			X			Uwaga nieuwzględniona. Dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy.

81	23.06.2026r.	Wnoszę o zmniejszenie minimalnej szerokości dojazdu dla dróg obsługujących do 5 działek z 6,0 m do 5, 0 m oraz o wprowadzenie zapisu, że dla dróg ślepych wymagana szerokość może być zmniejszona do 5, 0 m przy zapewnieniu placu manewrowego 12, 5x12, 5 m. Wymóg 6,0 m powoduje konieczność wydzielenia gruntu z prywatnych działek.	Cały obszar gminy		X			Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano ustaloną szerokość dróg wewnętrznych, zapewniającą prawidłową obsługę komunikacyjną terenów.
82		Wnoszę o dopuszczenie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego (w rozumieniu art. 3 pkt 2 a Prawa budowlanego) na działce o min. powierzchni 1 000 m2. Obecny zapis		X- w części	X- w części			Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynku dwulokalowego wynika z definicji zawartej w ustawie Prawo budowlane; Nie uwzględnia się uwagi w zakresie minimalnej

		ograniczający się do jednego lokalu jest bardziej restrykcyjny niż przepisy prawa powszechnego. Analogiczną interpretację przyjęto w zarządzeniu nr 41/2026 Wójta Gminy (uwaga nr 59).						powierzchni działki 1000 m² na budynek jednorodzinny dwulokalowy – niezgodność z polityką przestrzenną gminy.
83		Wnoszę o doprecyzowanie, że przeznaczenie uzupełniające (usługi nieuciążliwe) może obejmować do 30% powierzchni użytkowej budynku, nie zaś 30% powierzchni terenu.			X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące ustalenia przeznaczenia uzupełniającego odnoszą się do udziału funkcji usług nieuciążliwych w ramach przeznaczenia terenu i nie stanowią odniesienia do powierzchni użytkowej budynku.
84		Wnoszę o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do 35% działki budowlanej przy jednoczesnym			X			Uwaga nieuwzględniona. Parametry przyjęte w projekcie planu są zgodne z przyjętymi zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz

		zmniejszeniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% do 55%.						charakterem istniejącej i planowanej zabudowy.
85		Wnoszę o dopuszczenie dachów płaskich (o kącie nachylenia do 12°) również dla budynków mieszkalnych lub o rozszerzenie dopuszczalnego zakresu kątów o kategorię 12-20°.			X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące geometrii dachów mają na celu zachowanie ładu przestrzennego zabudowy na obszarze objętym planem.
86	23.06.2026r.	Wnoszę o zmianę § 6 pkt 5 lit. a uchwały poprzez poszerzenie katalogu dopuszczalnych kolorów elewacji o stonowane odcienie zieleni i błękitu oraz wprowadzenie ogólnej kategorii „kolorów pastelowych”	Cały obszar planu		X			Uwaga nieuwzględniona, przyjęta kolorystyka elewacji została określona w celu zapewnienia ładu przestrzennego.
87		Wniosek o zmianę § 10 pkt4 uchwały poprzez dodanie przykładowego katalogu obiektów infrastruktury			X			Uwaga nieuwzględniona. Obecne brzmienie § 10 pkt 4 jest wystarczające i nie wymaga

		technicznej, dla których dopuszczalne jest wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone.						doprecyzowania katalogiem obiektów.
88		Wnoszę o zmianę § 11 pkt 1 uchwały poprzez dopuszczenie w strefie bezpieczeństwa rurociągów naftowych (10 m od osi DN600, DN800) obiektów niskich nieprzeznaczonych na pobyt ludzi o wysokości do 3,0 m (wiat, parkingów, obiektów gospodarczych), a także o dodanie informacji o przysługującym właścicielom prawie do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.			X			Uwaga nie została uwzględniona ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa oraz prawidłowej eksploatacji rurociągów naftowych DN600 i DN800. Ustalenia dotyczące roszczeń odszkodowawczych wynikają z przepisów odrębnych i nie wymagają powtarzania w planie.

89		Wnoszę o zmianę § 12 ust. 1 lit. b uchwały poprzez obniżenie minimalnej szerokości dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek budowlanych z 8,0 m do 6,0 m.			X			Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano ustaloną szerokość dróg wewnętrznych, zapewniającą prawidłową obsługę komunikacyjną terenów.
90		Wnoszę o zmianę § 12 ust. 2 pkt b uchwały poprzez wprowadzenie zróżnicowanych wskaźników parkingowych dla poszczególnych rodzajów działalności usługowej zamiast jednolitego wskaźnika 1 miejsca na 30 m2 powierzchni użytkowej.			X			Uwaga nieuwzględniona. Przyjęty wskaźnik miejsc parkingowych jest adekwatny do charakteru przeznaczenia terenu.
91		Wnoszę o zmianę § 13 ust. 2 uchwały poprzez wyraźne dopuszczenie wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, w tym zadaszeń parkingowych			X			Instalacje fotowoltaiczne są wprost dopuszczone w § 13 ust. 2 pkt 3, dlatego nie ma potrzeby wprowadzania

		(carportów fotowoltaicznych), na terenie 1MN.						dodatkowego zapisu w tym zakresie.
92		Wnoszę o zmianę § 13 ust. 4 pkt 5 uchwały poprzez dodanie nakazu podłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w terminie nie dłuższym niż 2 lata od wybudowania i oddania jej do użytkowania.			X			Nałożenie obowiązku przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej w określonym terminie od jej wybudowania nie stanowi materii regulowanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
93		Wnoszę o zmianę § 15 pkt 1 uchwały poprzez obniżenie stawki procentowej jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu 1MN z 30% do 10%.			X			Ustalona stawka stanowi kontynuację stawki określonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i jest zgodna z limitem określonym w ustawie.
94		Wnoszę o zmianę § 18 pkt 3 lit. h uchwały poprzez dopuszczenie dachów płaskich (o nachyleniu do 12°) jako równorzędnej alternatywy wobec obowiązkowo			X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące geometrii dachów mają na celu zachowanie ładu przestrzennego zabudowy na obszarze objętym planem.

		narzuconych dachów dwu- lub wielospadowych dla budynków mieszkalnych na terenie 1MN.						
95	23.06.2026r.	Wniosek o obniżenie stawki opłaty planistycznej określonej w § 15pkt 1 z 30% do 10%.	Cały obszar planu		X			Ustalona stawka stanowi kontynuację stawki określonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i jest zgodna z limitem określonym w ustawie.
97		Wnoszę o doprecyzowanie § 2 pkt 6 (definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy) poprzez wyłączenie z jej zakresu wolnostojących instalacji fotowoltaicznych i urządzeń technicznych. Obecna definicja nie wymienia instalacji OZE wśród elementów wyłączonych, co może prowadzić do odmowy			X			Uwaga nieuwzględniona, ustalenia projektu planu zapewniają właściwe zagospodarowanie terenu oraz są zgodne z obowiązującymi przepisami i uwarunkowaniami przestrzennymi.

		pozwolenia na budowę carportu z panelami. Postulat: zmiana § 2 pkt 6.						
98		Wnoszę również o dopuszczenie tymczasowych obiektów budowlanych na czas remontu istniejącego budynku (§ 14 pkt 1). Obecny przepis dopuszcza obiekty tymczasowe tylko w czasie budowy nowej inwestycji. W przypadku kapitalnego remontu domu postawienie tymczasowego kontenera jest praktyczną koniecznością. Postulat: zmiana § 14 pkt 1			X			Przyjęte ustalenia planu w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych są wystarczające i nie wymagają rozszerzenia.

100	23.06.2026 r.	Wniosek o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 60% do 40%, zwiększenie powierzchni zabudowy do 40% oraz zmianę §18 ust. 3 lit. f -600 m2	Cały obszar planu		X			Uwaga nieuwzględniona. Parametry przyjęte w projekcie planu są zgodne z przyjętymi zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz charakterem istniejącej i planowanej zabudowy.
102	23.06.2026 r.	Wnoszę o doprecyzowanie normy zawartej w § 2 pkt 10 poprzez wskazanie, że 30-procentowy udział przeznaczenia uzupełniającego odnosi się do powierzchni użytkowej budynku, nie zaś do powierzchni terenu.	Cały obszar planu		X			Przyjęte zapisy określają maksymalny udział powierzchni przeznaczenia uzupełniającego na działce lub terenie. Nie zachodzi potrzeba zastępowania go wskaźnikiem odnoszącym się do łącznej powierzchni użytkowej budynków.
106		Wnoszę o zmianę § 12 pkt 1 lit. b) polegającą na obniżeniu minimalnej szerokości dojazdu dla dróg obsługujących do 5			X			Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano ustaloną szerokość dróg wewnętrznych, zapewniającą prawidłową obsługę

		działek z 6,0 m do 5,0 m, wraz z wprowadzeniem regulacji dopuszczającej tę szerokość przy drogach zakończonych placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12, 5x12, 5 m.						komunikacyjną terenów.

Załączniki:

- Uwagi wymienione w wykazie

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII/366/2026
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 zmianami) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
2) wydatki z budżetu gminy;
3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

Rafał Donarski

Uzasadnienie

Na podstawie Nr XLV/431/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 13 kwietnia 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Skrzeszew (rejon ul. Polnej), gm. Wieliszew. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w miejscowości Skrzeszew przy ul. Polnej i ul. Krótkiej i zajmuje obszar około 4,5 ha.

Dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we fragmencie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz dla części obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszary trzeciej nitki systemu rurociągów naftowych „Przyjaźń" – rurociągu naftowego DN 800 w miejscowości Skrzeszew przyjęty uchwałą nr XI/88/11 Rady Gminy Wieliszew z dnia 29 czerwca 2011 r.

Głównym celem sporządzenia planu jest zmiana układu komunikacyjnego w obszarze miejscowego planu zagospodarowania, umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez zmianę przeznaczenia z terenów zabudowy zagrodowej.

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

Wójt Gminy Wieliszew w drodze obwieszczenia i ogłoszenia zawiadomił 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 Gminy Wieliszew wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu. Wnioski można było składać do 16 października 2018 r.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Stwierdzono jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew przyjętego Uchwałą Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r.

Następnie projekt został przekazany do opiniowania i uzgodnień przez właściwe instytucje i organy. W związku z przebudową i likwidacją stacji redukcyjnej gazu ponawiano procedurę opiniowania projektu planu z operatorem sieci gazowej.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 20 maja do 9 czerwca 2026 r. Do dnia 23 czerwca była możliwość składania uwag do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęły pisma z uwagami. Sposób rozpatrzenia uwag został wskazany w Zarządzeniu nr 77/2026 Wójta Gminy Wieliszew z dnia 13 lipca 2026 r. zmienionym zarządzeniem nr 128/2026 Wójta Gminy Wieliszew z dnia 16 września 2026 r. W projekcie planu nie uwzględniono uwag dotyczących zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy, z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego oraz przepisów odrębnych. Nie usunięto również strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego., po ponownym uzgodnieniu z mazowieckim wojewódzkim konserwatorem zabytków. Nie zmieniono również wskaźników zagospodarowania z uwagi na konieczność zachowania spójności z terenami sąsiednimi. Uwzględniono zmiany redakcyjne w projekcie planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko. Jednocześnie uzupełniono rysunek planu o wymiary, zmieniono również zasady obsługi komunikacji terenów, doprecyzowano ustalenia dotyczące lokalizacji mikroinstalacji OZE.

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 §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §18-20 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 §7 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 rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie, a także ustalenia planu zawarte w §8;

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, 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;

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;

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 i uwag do planu;

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

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie 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 §7 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków 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, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, 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, a także możliwość łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Rozwiązania przyjęte w planie przyczynią się do zwiększeni możliwość i inwestycyjnych w obszarze planu. Ponadto rezygnacja z terenów produkcyjno-usługowych na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zieleni urządzonej będzie mieć pozytywny wpływ na otoczenie i środowisko.

W obszarze opracowania planu nie występowały grunty rolne wysokiej klasy bonitacyjnej, które powinny uzyskać decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, jak również 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 zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew", uchwalonej Uchwałą nr LXX/665/2024 Rady Gminy Wieliszew z dnia 22 marca 2024 r., o której mowa w art. 32.

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