Podpisany przez:
Rafał Donarski
dnia 5 listopada 2026 r.

UCHWAŁA NR XXXVII/367/2026
RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Cichej, ul. Warszawskiej i ul. Wiejskiej), gm. Wieliszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 538 ze zm.), art. 67 ust. 3 oraz 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 LXI/587/2023 Rady Gminy Wieliszew z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Cichej, ul. Warszawskiej i ul. Wiejskiej), gm. Wieliszew, zmienioną Uchwałą Nr XXV/223/2025 Rady gminy Wieliszew z dnia 22 grudnia 2025 r., 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 Olszewnica Stara (rejon ul. Cichej, ul. Warszawskiej i ul. Wiejskiej), gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice zostały wyznaczone na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) rysunek planu, w skali 1:2000 – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;

3) 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 3;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 4.

4. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

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

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

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

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

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

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

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

14) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek.

5. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) 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;

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 2. Ilekroć w niniejszych 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) strefie szczególnych warunków lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują warunki techniczne i przepisy odrębne w zakresie lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu;

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;

5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie, obejmujące co najmniej 70% powierzchni działki lub terenu;

6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe, realizowane wyłącznie razem z przeznaczeniem podstawowym, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni działki lub terenu;

7) 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;

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

9) 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, niezwiązanej bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

10) 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;

11) 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;

12) 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;

13) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) strefy szczególnych warunków lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu;

5) strefy biologicznie czynne;

6) strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

7) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;

8) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych;

9) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

10) przeznaczenie terenów.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW, 43MNW, 44MNW, 45MNW, 46MNW, 47MNW, 48MNW, 49MNW, 50MNW, 51MNW, 52MNW, 53MNW, 54MNW, 55MNW, 56MNW, 57MNW;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB, 7MNW-MNB, 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB, 11MNW-MNB, 12MNW-MNB, 13MNW-MNB, 14MNW-MNB, 15MNW-MNB, 16MNW-MNB, 17MNW-MNB, 18MNW-MNB;**

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U;**

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone 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, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U, 18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U, 21MNW-U, 22MNW-U, 23MNW-U, 24MNW-U, 25MNW-U, 26MNW-U, 27MNW-U;**

5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U, 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 8MNW-MNB-U, 9MNW-MNB-U, 10MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U, 13MNW-MNB-U, 14MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U, 16MNW-MNB-U, 17MNW-MNB-U, 18MNW-MNB-U;**

6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNS-U, 2MNS-U;**

7) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UE-US;**

8) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US-UK-ZP;**

9) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ;**

10) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL;**

11) teren dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD;**

12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR, 32KR, 33KR, 34KR, 35KR, 36KR, 37KR, 38KR, 39KR, 40KR, 41KR, 42KR, 43KR, 44KR, 45KR, 46KR, 47KR, 48KR, 49KR, 50KR, 51KR, 52KR, 53KR, 54KR, 55KR, 56KR, 57KR, 58KR, 59KR, 60KR, 61KR, 62KR, 63KR, 64KR, 65KR, 66KR, 67KR, 68KR, 69KR, 70KR, 71KR, 72KR;**

13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP;**

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

15) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE;**

16) teren telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT;**

17) tereny kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IK, 2IK;**

18) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L;**

19) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN;**

20) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**.

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

1) nakazuje się sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz stref szczególnych warunków lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu;

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 terenu dopuszcza się przebudowę, remont i odbudowę z zachowaniem istniejących parametrów;

5) dla zabudowy istniejącej w całości lub w części, zlokalizowanej poza nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy, 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, żółtego, jasnobrązowego,
- ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych,

b) w zakresie pokryć dachowych ustala się stosowanie: dachówki ceramicznej, blachodachówki, dachówki cementowej, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, grafitowym, blachodachówki stalowej w formie rąbka stojącego w kolorze grafitowym lub antracytowym, zintegrowanych pokryć fotowoltaicznych, 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) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 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 zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, a także inwestycji celu publicznego,

c) biogazowni,

d) zakładów spopielania zwłok,

e) krematoriów oraz grzebowisk zwierząt,

f) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,

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

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

i) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

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

a) tereny MNW, MNW-MNB, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny MN-U, MNW-U, MNW-MNB-U, MNS-U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo – usługowe;

c) tereny UE-US, US-UK-ZP, kwalifikowane są jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

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

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

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

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

7) w granicach strefy biologicznie czynnej, wyznaczonej na rysunku planu:

a) nakazuje się zachowanie co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni wyznaczonej strefy,

b) nakazuje się zachowanie i ochronę co najmniej 50% istniejących zadrzewień na terenie jednej działki budowlanej z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem lub w przypadku eliminacji zagrożeń bezpieczeństwa osób i mienia.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są obszary i obiekty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

1) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych:

a) pomnik zlokalizowany w granicach działki nr ewid. 218,

b) kapliczka zlokalizowana w granicach działki nr ewid. 13,

c) kapliczka zlokalizowana w granicach działki nr ewid. 90/1,

d) kapliczka zlokalizowana w granicach działki nr ewid. 181/4;

2) stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami AZP 52-64/16, AZP 52-65/58 oraz AZP 52-65/59.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) dla obiektów o wartości historyczno-kulturowej, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zachowanie pierwotnej formy obiektów oraz układu kompozycyjnego, z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu;

2) ustala się, dla stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami AZP 52-64/16, AZP 52-65/58 oraz AZP 52-65/59, ochronę w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczonych na rysunku planu;

3) na obszarze stref, o których mowa w pkt 2 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 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w §23, §24, §30.

§ 9. 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) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu lokalizacji części obszaru planu w granicach:

a) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obszaru ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) strefy zagrożenia A kompleksu wojskowego K-7209, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-7209, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz 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 strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 12,0 m, po 6,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w których:

   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 przeznaczonych na pobyt ludzi,

   d) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości nie przekraczającej 3,0 m.

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

1) jako drogę służącą do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się teren drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;

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

3) jako uzupełniający układ komunikacji drogowej ustala się:

   a) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami KDD,

   b) tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone symbolami KR;

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) 2 miejsc 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 miejsca do parkowania, z zastrzeżeniem lit. c,

   c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej handlowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;

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, 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 miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 12. 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, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L;

3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań projektowanych 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, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, skablowanie, remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów ochrony przeciwpożarowej, ustala się:

   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy lub zgodnie z przepisami odrębnymi

   b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych źródeł w granicach terenu 33MNW,

   c) 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:

   a) ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, 75 mm dla kanalizacji sanitarnej tłocznej, przy czym średnica nie dotyczy przewodów przyłączy;

   b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni co najmniej 2000 m^2,

   c) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

   a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

   c) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż, lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) ustala się stosowanie rozwiązań służących ochronie wód podziemnych i powierzchniowych na terenach komunikacji oraz placach manewrowych,

   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 32 mm, przy czym średnica nie dotyczy przewodów przyłączy;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) ustala się podłączenie do istniejącej lub projektowanej napowietrzno-kablowej sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się zasilanie z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, w tym mikroinstalacji, 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 lub instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, w tym mikroinstalacje, z uwzględnieniem zapisów §6 pkt 1 lit. h, 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 miejsca umożliwiające zbieranie odpadów.

§ 13. 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 MNW, MNW-MNB, MN-U, MNW-U, MNW-MNB-U, MNS-U, UE-US, US-UK-ZP: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale II uchwały;

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

a) MNS-U: 9,0 m

b) MNW-MNB, MNW-MNB-U: 18,0 m,

c) MNW: 20,0 m,

d) MN-U, MNW-U, UE-US, US-UK-ZP: 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW, MNW-MNB, MN-U, MNW-U, MNW-MNB-U, MNS-U, UE-US, US-UK-ZP: od 70° do 110°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleń pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej oraz w przypadku budowy infrastruktury technicznej lub budowy dróg oraz w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW, 43MNW, 44MNW, 45MNW, 46MNW, 47MNW, 48MNW, 49MNW, 50MNW, 51MNW, 52MNW, 53MNW, 54MNW, 55MNW, 56MNW, 57MNW**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;

3) ustala się:

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

b) lokalizację wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej,

c) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym na każde 1000 m^2 działki budowlanej;

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

5) dopuszcza się:

a) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z uwzględnieniem zapisów §5 pkt 4,

b) lokalizację nowych obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, wyłącznie na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu;

6) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,70;

7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;

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

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

b) budynków mieszkalnych na terenie 57MNW: 7,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

c) budynków usługowych: 7,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

d) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

10) ustala się geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

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

12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

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

14) 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB, 7MNW-MNB, 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB, 11MNW-MNB, 12MNW-MNB, 13MNW-MNB, 14MNW-MNB:**

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;

3) ustala się:

   a) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej,

   b) lokalizację wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej,

   c) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego:

      - w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym na każde 900 m^2 działki budowlanej,

      - w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej na każde 700 m^2 działki budowlanej;

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

5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

   a) minimalną: 0,01,

   b) maksymalną: 0,50;

6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

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

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

   b) budynków usługowych: 7,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

   c) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

9) ustala się geometrię dachów:

   a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

   b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

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

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

   a) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący: 900 m^2,

   b) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dla jednego segmentu: 700 m^2;

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

13) 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **15MNW-MNB, 16MNW-MNB**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;

3) ustala się:

   a) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej,

   b) lokalizację wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej,

   c) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego:

      - w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym na każde 1200 m^2 działki budowlanej,

      - w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej na każde 900 m^2 działki budowlanej;

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

5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

   a) minimalną: 0,01,

   b) maksymalną: 0,50;

6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

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

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

   b) budynków usługowych: 7,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

   c) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

9) ustala się geometrię dachów:

   a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

   b) budynków usługowych, gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

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

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

   a) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący: 1200 m^2,

   b) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dla jednego segmentu: 900 m^2;

12) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych;

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

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **17MNW-MNB, 18MNW-MNB**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;

3) ustala się:

a) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej,

b) lokalizację wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej,

c) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego:

- w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym na każde 1200 m^2 działki budowlanej,

- w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej na każde 800 m^2 działki budowlanej;

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

5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,50;

6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

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

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

b) budynków usługowych: 7,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

c) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

9) ustala się geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

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

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący: 1200 m^2,

b) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dla jednego segmentu: 800 m^2;

12) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych;

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

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U:**

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe;

3) ustala się:

a) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

b) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 1500 m^2 działki budowlanej;

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

5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,70;

6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;

7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45%;

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

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

c) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

9) ustala się geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

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

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2,

12) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych;

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

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;

2) ustala się:

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 w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 1000 m^2 działki budowlanej,

c) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 1500 m^2 działki budowlanej;

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

4) dopuszcza się:

a) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z uwzględnieniem zapisów §5 pkt 4,

b) lokalizację nowych obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, wyłącznie na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu;

5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,60;

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

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

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

b) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

9) ustala się geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

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

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący: 1000 m^2,

b) przeznaczonych pod budynek usługowy: 1500 m^2;

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

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

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MNW-U, 17MNW-U, 18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U, 21MNW-U, 22MNW-U, 23MNW-U, 24MNW-U, 25MNW-U, 26MNW-U, 27MNW-U**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;

2) ustala się:

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 w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 1000 m^2 działki budowlanej,

c) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 1500 m^2 działki budowlanej;

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

4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,50;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

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

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

b) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

8) ustala się geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

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

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący: 1000 m^2,

b) przeznaczonych pod 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.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U, 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 8MNW-MNB-U, 9MNW-MNB-U, 10MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U, 13MNW-MNB-U, 14MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U, 16MNW-MNB-U, 17MNW-MNB-U, 18MNW-MNB-U**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

b) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zabudowa usługowa na terenie 13MNW-MNB-U;

2) ustala się:

a) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej,

b) lokalizację wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej,

c) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego:

- w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 900 m^2 działki budowlanej,

- w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, na każde 700 m^2 działki budowlanej;

3) dopuszcza się:

a) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z uwzględnieniem zapisów §5 pkt 4,

b) lokalizację nowych obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej, wyłącznie na działkach na których tego typu zabudowa istnieje w dniu wejścia w życie planu;

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

5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,60;

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

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

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

b) budynków usługowych: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. c, d,

c) budynków usługowych na terenie 13MNW-MNB-U: 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

d) budynków usługowych na terenie 15MNW-MNB-U: 12,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

e) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

9) ustala się geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

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

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący: 900 m^2,

b) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dla jednego segmentu: 700 m^2,

c) przeznaczonych pod budynek usługowy: 1500 m^2;

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

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

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNS-U, 2MNS-U**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa z dopuszczeniem lokali usługowych, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;

2) ustala się realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym szeregowym na każde 360 m^2 działki budowlanej;

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

4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 1,05;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;

6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45%;

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 10,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

8) ustala się geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

9) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych lub pośrednio poprzez teren parkingu;

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

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE-US**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa usług edukacji,

b) zabudowa usług sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się lokalizacację:

a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, w tym między innymi kultury, zdrowia,

b) lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe z zakresu edukacji;

3) dopuszcza się lokalizację wiat;

4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,80;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%;

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

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych: 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) wiat: 6,0 m;

8) ustala się geometrię dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m^2,

10) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych;

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

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-UK-ZP**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa usług sportu i rekreacji,

b) zabudowa usług kultury i rozrywki,

c) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, w tym między innymi kultury, zdrowia,

b) obiektów rekreacji,

c) wiat;

3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 1,20;

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

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

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków: 15,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) wiat: 6,0 m;

7) ustala się geometrię dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2;

9) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych;

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

§ 25. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: drogi zbiorcze,

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

a) terenu 1KDZ: 18,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

b) terenu 2KDZ: 8,0 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, zatok i przystanków autobusowych;

5) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 26. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: drogi lokalne;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) terenu 1KDL: 15,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

b) terenu 2KDL: 15,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

c) terenu 3KDL: 12,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

d) terenu 4KDL: 12,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

e) terenu 5KDL: 12,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

f) terenu 6KDL: 15,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

g) terenu 7KDL: 12,0 m, z miejscowymi poszerzeniami i przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

h) terenu 8KDL: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

i) terenu 9KDL: 6,0 m w granicach obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu,

j) terenu 10KDL: 12,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

k) terenu 11KDL: 12,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

l) terenu 12KDL: od 6,0 m do 12,0 m w granicach obszaru planu, 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, zatok i przystanków autobusowych;

5) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 27. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: drogi dojazdowe;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) terenu 1KDD: 10,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

b) terenu 2KDD: 10,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

c) terenu 3KDD: 5,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

d) terenu 4KDD: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

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

f) terenu 6KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

g) terenu 7KDD: 13,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

h) terenu 8KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

i) terenu 9KDD: 13,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

j) terenu 10KDD: 12,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

k) terenu 11KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

l) terenu 12KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

m) terenu 13KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

n) terenu 14KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

o) terenu 15KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

p) terenu 16KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

q) terenu 17KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

r) terenu 18KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

s) terenu 19KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

t) terenu 20KDD: 10,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

u) terenu 21KDD: 10,0 m w granicach obszaru planu, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

v) terenu 22KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

w) terenu 23KDD: 10,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

x) terenu 24KDD: 12,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

y) terenu 25KDD: 12,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

z) terenu 26KDD: od 0,5 m do 5,5 m w granicach obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu,

aa) terenu 27KDD: od 0,5 m do 3,0 m w granicach obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu,

bb) terenu 28KDD: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

cc) terenu 29KDD: 10,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

dd) terenu 30KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

ee) terenu 31KDD: 12,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

ff) terenu 32KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

gg) terenu 33KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

hh) terenu 34KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

ii) terenu 35KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

jj) terenu 36KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

kk) terenu 37KDD: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

ll) terenu 38KDD: 10,0 m, z miejscowymi 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, zatok i przystanków autobusowych;

5) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 28. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR, 32KR, 33KR, 34KR, 35KR, 36KR, 37KR, 38KR, 39KR, 40KR, 41KR, 42KR, 43KR, 44KR, 45KR, 46KR, 47KR, 48KR, 49KR, 50KR, 51KR, 52KR, 53KR, 54KR, 55KR, 56KR, 57KR, 58KR, 59KR, 60KR, 61KR, 62KR, 63KR, 64KR, 65KR, 66KR, 67KR, 68KR, 69KR, 70KR, 71KR, 72KR:**

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

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) terenu 1KR: 10,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

b) terenu 2KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

c) terenu 3KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

d) terenu 4KR: 8,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

e) terenu 5KR: 10,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

f) terenu 6KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
g) terenu 7KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
h) terenu 8KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
i) terenu 9KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
j) terenu 10KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
k) terenu 11KR: 3,0 m w granicach obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu,
l) terenu 12KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
m) terenu 13KR: 8,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
n) terenu 14KR: 8,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
o) terenu 15KR: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
p) terenu 16KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
q) terenu 17KR: 7,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
r) terenu 18KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
s) terenu 19KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
t) terenu 20KR: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
u) terenu 21KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
v) terenu 22KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
w) terenu 23KR: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
x) terenu 24KR: 7,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
y) terenu 25KR: 5,5 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
z) terenu 26KR: 7,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
aa) terenu 27KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
bb) terenu 28KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
cc) terenu 29KR: 4,5 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
dd) terenu 30KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
ee) terenu 31KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
ff) terenu 32KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
gg) terenu 33KR: 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
hh) terenu 34KR: 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
ii) terenu 35KR: 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
jj) terenu 36KR: 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
kk) terenu 37KR: 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
ll) terenu 38KR: 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
mm) terenu 39KR: 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
nn) terenu 40KR: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
oo) terenu 41KR: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
pp) terenu 42KR: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
qq) terenu 43KR: 8,0m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
rr) terenu 44KR: 7,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

ss) terenu 45KR: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

tt) terenu 46KR: 10,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

uu) terenu 47KR: 8,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

vv) terenu 48KR: 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

ww) terenu 49KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

xx) terenu 50KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

yy) terenu 51KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

zz) terenu 52KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

aaa) terenu 53KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

bbb) terenu 54KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

ccc) terenu 55KR: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

ddd) terenu 56KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

eee) terenu 57KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

fff) terenu 58KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

ggg) terenu 59KR: 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

hhh) terenu 60KR: 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

iii) terenu 61KR: 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

jjj) terenu 62KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

kkk) terenu 63KR: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

lll) terenu 64KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

mmm) terenu 65KR: 6,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

nnn) terenu 66KR: 7,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

ooo) terenu 67KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

ppp) terenu 68KR: 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

qqq) terenu 69KR: 7,5 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

rrr) terenu 70KR: 6,0 m, z miejscowymi przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

sss) terenu 71KR: 7,5 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

ttt) terenu 72KR: 7,0 m, z miejscowymi 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 połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;

6) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 29. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP**:

1) ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) terenu 1KP: 3,0 m,

b) terenu 2KP: 5,0 m;

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

§ 30. 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.

§ 31. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: tereny elektroenergetyki, w tym między innymi budowle, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;

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

3) maksymalna wysokość zabudowy budowli: 8,0 m;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych lub pośrednio poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 32. 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) maksymalna wysokość zabudowy budowli: 40,0 m;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) ustala się obsługę komunikacyjną pośrednio z sąsiadujących dróg publicznych poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 33. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IK, 2IK**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: tereny kanalizacji, w tym między innymi budowle, sieci i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej;

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

3) maksymalna wysokość zabudowy budowli: 5,0 m;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z sąsiadujących dróg publicznych.

§ 34. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe 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.

§ 35. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń naturalna;

2) dopuszcza się realizację zadrzewień i zalesień z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych;

3) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych.

§ 36. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów rekreacji,

b) wiat na rowery;

3) ustala się:

a) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego na terenie 1ZP,

b) zachowanie istniejącego pomnika na terenie 2ZP;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

5) ustala się maksymalna wysokość zabudowy budowli: 5,0 m;

6) ustala się geometrię dachów wiat: dachy jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

7) zakazuje się lokalizacji budynków;

8) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 37. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy, w czasie trwania budowy z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami L, ZN, ZP.

§ 38. 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 KDZ, KDL, KDD, KR, KP, KOP, IE, IT, IK, L, ZN, ZP;

2) 30% dla pozostałych terenów.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

§ 40. 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 OLSZEWNICA STARA (REJON UL. CICHEJ, UL. WARSZAWSKIEJ I UL. WIEJSKIEJ) GM. WIELISZEW

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVII/367/2026
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
- MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U – zabudowy usługowej
- MNW-U – zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z indywidualnymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- ZL – lasy i zadrzewienia
- R – obszary upraw
- Złoże kumulacyjne "Jarosek I" - wprowadzenie nowego zagospodarowania po zakończeniu eksploatacji i po rekultywacji terenu
- stanowiska archeologiczne
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK)
- granica WOCHK strefy ochrony urbanistycznej
- obiekt elementarne
- szkoły podstawowe*
- zbiornik
- ważniejsze lokalne i dojazdowe adaptowane
- ważniejsze lokalne i dojazdowe do modernizacji i rozbudowy ***
- planowana Trasa "Obwodnicy Grochowiska" – główna ruchu przyspieszonego**
- granice docelowego zasięgu zorganizowanej obsługi wodno-kanalizacyjnej *

kompleks wojskowy K-7209

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

gmina Jabłonna

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefy szczególnych warunków lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu
- strefy biologicznie czynne
- strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV
- 10 – zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach
- obiekty o wartościach historyczno-kulturowych
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej
- MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MNW-MNB-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług
- MNS-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usług
- UE-US – teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- US-UK-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej
- KDZ – teren drogi zbiorczej
- KDL – teren drogi lokalnej
- KDD – teren drogi dojazdowej
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KOP – teren parkingu
- IE – teren elektroenergetyki
- IT – teren telekomunikacji
- IK – teren kanalizacji
- L – teren lasu
- ZN – teren zieleni naturalnej
- ZP – teren zieleni urządzonej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granice administracyjne gminy Wieliszew
- granice kompleksu wojskowego K-7209
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica obszaru ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica strefy zagrożenia A kompleksu wojskowego K-7209
- granica strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-7209
- linia orientacyjnego przebiegu dróg projektowanych poza obszarem planu
- zbiornik wodny na terenie o innym przeznaczeniu

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

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

1 : 2000

0m 200m 400m

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 PODGIK.6642.1.2808.2024_1408_P z dnia 5 lipca 2024 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/367/2026
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 29 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Cichej, ul. Warszawskiej i ul. Wiejskiej), 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 ze zm.) Rada Gminy Wieliszew stwierdza, że:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew		Uwagi
				Uwaga uwzględ-niona	Uwaga nieuwz-ględniona	Uwaga uwzględ-niona	Uwaga nieuwz-względniona	
1	28.05. 2026 r.	Dopuszczenie mikroinstalacji elektrowni wiatrowych, również o poziomej osi obrotu.	306/13		X			Projekt planu nie dopuszcza mikroinstalacji elektrowni wiatrowych o poziomej osi obrotu, ze względu na możliwość występowania uciążliwości, takich jak hałas.
2		Wnioskuję o zmianę w zakresie kolorystyki elewacji- proponuje wykreślenie koloru żółtego.			X			Uwaga nieuwzględniona, przyjęta kolorystyka elewacji została określona w celu zapewnienia ładu przestrzennego.
3		Wnioskuje o dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni co najmniej 900m² (a nie jak obecnie 2000m²).		X w części	X w części			Uwaga zostaje uwzględniona w części dopuszczenia odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Utrzymanie minimalnej powierzchni działki wynoszącej 2000 m² dla lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków ma na celu zapewnienie odpowiednich warunków sanitarnych oraz ograniczenie ryzyka negatywnego oddziaływania na środowisko.
4	02.06. 2026 r.	Wniosek o podział działki nr 114/3 na sześć działek po 1000m².	114/3		X			Projekt planu miejscowego nie dokonuje podziałów geodezyjnych nieruchomości, lecz określa przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania.
5	07.06. 2026 r.	Wniosek o całkowite wykreślenie z projektu planu poszerzenia pasa drogowego (ścięcia, poszerzenia skrzyżowania z ulicą Leśną) 69KR, brak zgody wobec przebiegu drogi 69KR. Wykreślenie z projektu planu obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na terenie działki 549/1 od drogi 69 KR. Wnoszę o przesunięcie obowiązującej linii zabudowy w głąb działki 310/1 obręb	549/1	X w części	X w części			Uwagę rozpatruje się w części – rezygnuje się z wyznaczenia drogi „69KR" a obsługę komunikacyjną terenu pozostawia się do realizacji w ramach dróg wewnętrznych kształtowanych indywidualnie przez właścicieli nieruchomości.

		12.Wnoszę o zmianę przebiegu planowanej drogi publicznej/wewnętrznej na działce 310/1, przesunięcie drogi w głąb działki 310/1.						
6	08.06. 2026 r.	Zmniejszenie linii zabudowy z 6m na 5m.	306/9	X w części	X w części			Rezygnuje się z wyznaczenia drogi „66KR" a obsługę komunikacyjną terenu pozostawia się do realizacji w ramach dróg wewnętrznych kształtowanych indywidualnie przez właścicieli nieruchomości.
7	15.06. 2026 r.	Wydzielenie działki ewidencyjnej nr 549/1, z terenu 61MNW i objęcie jej odrębnym terenem planistycznym dopuszczającym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą, z uwzględnieniem istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego. Ewentualną zmianę §5pkt 6 projektu planu przez dopuszczenie dalszego użytkowania, remontu, przebudowy, rozbudowy oraz odbudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego położonego na działce nr 549/1 oraz dodanie odpowiedniej regulacji w §14 dotyczącej terenu 61 MNW.	549/1	X w części	X w części			Nie uwzględniono uwagi w zakresie wydzielenia działki ewidencyjnej nr 549/1 do odrębnego terenu planistycznego, gdyż byłoby to niezgodne z przyjętymi założeniami projektu planu. W zakresie zmiany §5 pkt 6, projekt planu dopuszcza przebudowę oraz remont zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.
8	15.06. 2026 r.	Wydzielenie działki ewidencyjnej nr 549/1, z terenu 61MNW i objęcie jej odrębnym terenem planistycznym dopuszczającym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą, z uwzględnieniem istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego. Ewentualną zmianę §5pkt 6 projektu planu przez dopuszczenie dalszego użytkowania, remontu, przebudowy, rozbudowy oraz odbudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego położonego na działce nr 549/1 oraz dodanie odpowiedniej regulacji w §14 dotyczącej terenu 61 MNW.	549/1	X w części	X w części			Nie uwzględniono uwagi w zakresie wydzielenia działki ewidencyjnej nr 549/1 do odrębnego terenu planistycznego, gdyż byłoby to niezgodne z przyjętymi założeniami projektu planu. W zakresie zmiany §5 pkt 6, projekt planu dopuszcza przebudowę oraz remont zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.
9	18.06. 2026	Wnoszę o przeznaczenie działki 15/17 pod zabudowę mieszkaniową.	15/17	X w części	X w części			Możliwość przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wprowadzono wyłącznie dla części działki, która nie obejmuje gruntów leśnych.
10		Przedłużenie drogi wewnętrznej na działce nr 15/16 (oznaczonej w planie 7 KR).	15/16		X			Wnioskowane przedłużenie drogi wewnętrznej przebiega przez grunty leśne, których przeznaczenie na cele komunikacyjne nie jest przewidziane w projekcie planu.
11	18.06. 2026 r.	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	22/4, 22/3	X w części	X w części			Możliwość przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wprowadzono wyłącznie dla części działki, która nie obejmuje gruntów leśnych.
12		Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na poziomie nie większym niż 700 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego.			X			Proponowane zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek jest niezgodne z przyjętą polityką przestrzenną gminy oraz założeniami projektu planu.
13		Zmniejszenie strefy biologicznie czynnej.			X			Proponowane zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej jest niezgodne z wytycznymi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, przyjętymi na etapie

								opracowywania projektu planu.
14	18.06. 2026 r.	Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo powstałej działki do 800m².	310/1		X			Proponowane zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek jest niezgodne z przyjętą polityką przestrzenną gminy oraz założeniami projektu planu.
15		Dopuszczenie budowy 1 lokalu mieszkalnego na każde 500m² działki budowlanej. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na działkach do 500m².			X			Proponowane zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek jest niezgodne z przyjętą polityką przestrzenną gminy oraz założeniami projektu planu.
16		Zmiana kategorii drogi wewnętrznej na drogę publiczną. Zmiana szerokości drogi wewnętrznej z 10 m na 8 m.			X			Uwagę rozpatruje się negatywnie – rezygnuje się z wyznaczenia drogi „69KR”, w tym ze zmiany jej kategorii na drogę publiczną, a obsługę komunikacyjną terenu pozostawia się do realizacji w ramach dróg wewnętrznych, kształtowanych indywidualnie przez właścicieli nieruchomości.
17	18.06. 2026 r.	Dopuszczenie budowy 1 lokalu mieszkalnego na każde 500m² działki budowlanej. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na działkach do 500².	101/12, 102/10, 101/14, 102/12, 101/15, 102/13, 101/16, 102/15		X			Proponowane zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek jest niezgodne z przyjętą polityką przestrzenną gminy oraz założeniami projektu planu.
18	22.06. 2026 r.	Zmiana szerokości projektowanych dróg 4 KDL i 5KDL do 10m	131/12, 131/15, 131/15, 131/16, 131/17, 131/18, 131/19, 131/20, 131/22, 131/23, 131/24		X			Uwaga nie zostaje uwzględniona. Teren 4KDL i 5KDL został zaprojektowany w oparciu o istniejące wydzielenia, z lokalnym poszerzeniem mającym na celu ujednolicenie szerokości drogi.
19		Aktualizację podkładu mapy zasadniczej zgodnie z obowiązującym podziałem geodezyjnym.			X			Projekt planu opracowywany jest na podstawie mapy zasadniczej do prac planistycznych pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, według stanu na dzień 1 grudnia 2025 r.
20	19.06. 2026 r.	Obniżenie stawki opłaty planistycznej z 30% na 10%	275/18		X			Ustalona stawka stanowi kontynuację stawki określonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i jest zgodna z limitem określonym w ustawie.
21	25.06. 2026 r.	Obniżenie stawki opłaty planistycznej z 30% na 10%	271/4, 272/17		X			Ustalona stawka stanowi kontynuację stawki określonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i jest zgodna z limitem określonym w ustawie.
22	26.06. 2026 r.	Wnoszę o przyjęcie parametrów zabudowy do 12 m	396/1	X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona częściowo. Dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 10 m.
23	26.06. 2026 r.	Dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000m² (lub wpisanie alternatywnie dla tej jednostki z limitem 800m²)	264/14, 264/16, 264/18, 264/19, 264/22, 264/24		X			Projekt planu nie określa limitów powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, lecz ustala parametry i wskaźniki zagospodarowania oraz zabudowy.
24		Zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 1,0%.		X- w części	X- w części			Parametry i wskaźniki zagospodarowania oraz zabudowy zostaną ustalone po ponownej analizie uwarunkowań i przyjętych rozwiązań planistycznych.
25		Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 50%.		X- w części	X- w części			
26		Zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%.		X- w części	X- w części			
27	26.06.	Wniosek o przeznaczenie działki na cele mieszkalne.	279/2	X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w części ze względu na pozostawienie

	2026 r.							drogi 62KR oraz 63KR
28		Brak zgody na drogi wyznaczone na w/w nieruchomości.		X- w części	X- w części			Uwzględnia się uwagę w zakresie usunięcia dróg 9KDL, 7KDL i 61KR. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie usunięcia dróg 62KR i 63KR, ponieważ ich pozostawienie jest niezbędne dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem.
29		Brak szczegółowych ustaleń dla obszaru oznaczonego 1U i 2U w projekcie uchwały wniosek o udostępnienie uzupełnionych dokumentów oraz ponowienie konsultacji.			X			Tereny oznaczone symbolem U i 2U zostaną usunięte z projektu planu.
30	16.06. 2026 r.	Wniosek o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na działkach o powierzchni 300m².	266/16-23		X			Uwzględnia nieuwzględniona niezgodność z polityką przestrzenną gminy oraz stanowiskiem Rady Gminy.
31	19.06. 2026 r.	Przeznaczenie fragmentu działki 553(zgodnie z załącznikiem graficznym) pod zabudowę domem jednorodzinnym wolnostojącym (powierzchnia co najmniej 900m²)	553		X			Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ cała działka nr 553 została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, co zapewnia możliwość realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.
32		Opisanie w sposób jednoznaczny terenu 1U w taki sposób by możliwa była zabudowa domem jednorodzinnym.			X			Tereny oznaczone symbolem 1U i 2U zostaną usunięte z projektu planu a tereny zostaną przeznaczone pod zabudowę.
33	22.06. 2026 r.	Przywrócenie działki na cele mieszkaniowe.	279/2	X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w części ze względu na pozostawienie drogi 62KR oraz 63KR
34		Brak zgody na zaproponowany układ drogowy.		X- w części	X- w części			Uwzględnia się uwagę w zakresie usunięcia dróg 9KDL, 7KDL i 61KR. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie usunięcia dróg 62KR i 63KR, ponieważ ich pozostawienie jest niezbędne dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem.
35		Brak zgody na 6m nieprzekraczalne linie zabudowy.			X			Ustalone linie zabudowy mają na celu wprowadzenie ładu przestrzennego na danym obszarze.
36		Brak szczegółowych ustaleń dla obszaru oznaczonego 1U i 2U w projekcie uchwały wniosek o udostępnienie uzupełnionych dokumentów oraz ponowienie konsultacji.			X			Tereny oznaczone symbolem 1U i 2U zostaną usunięte z projektu planu.
37	26.06. 2026 r.	Przywrócenie działki na cele mieszkaniowe.	279/2	X-w części	X-w części			Uwaga uwzględniona w części ze względu na pozostawienie drogi 62KR oraz 63KR
38		Brak zgody na zaproponowany układ drogowy.		X- w części	X-w części			Uwzględnia się uwagę w zakresie usunięcia dróg 9KDL, 7KDL i 61KR. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie usunięcia dróg 62KR i 63KR, ponieważ ich pozostawienie jest niezbędne dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem.
39		Brak zgody na 6m nieprzekraczalne linie zabudowy.			X			Ustalone linie zabudowy mają na celu wprowadzenie ładu przestrzennego na danym obszarze.
40		Brak szczegółowych ustaleń dla obszaru oznaczonego 1U i 2U w projekcie uchwały wniosek o udostępnienie uzupełnionych dokumentów oraz ponowienie konsultacji.			X			Tereny oznaczone symbolem 1U i 2U zostaną usunięte z projektu planu.
41	25.06. 2026 r.	Wniosek o przedłużenie istniejącej drogi wewnętrznej (Jutrzenki) oznaczonej w projekcie planu 4KR do drogi 1KR.	4/18, 4/20		X			Wnioskowane przedłużenie drogi wewnętrznej przebiega przez grunty leśne, których przeznaczenie na cele komunikacyjne nie jest przewidziane w projekcie planu.
42		Obniżenie stawki opłaty planistycznej z 30% na 1% lub 0%			X			Ustalona stawka stanowi kontynuację stawki określonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i jest zgodna z limitem określonym w

								ustawie.
43	25.06. 2026 r.	Usunięcie terenów oznaczonych symbolem 25MNW-U i 2U.	282/9 282/10	X-w części	X-w części			Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej usunięcia terenów 2U. Przeznaczenie terenu 25MNW-U zostanie poddane ponownej analizie.
44		Pozostawienie na dwóch działkach terenów MNW-MNB-U.		X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w części. Teren zostanie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, natomiast parametry zabudowy zostaną poddane ponownym analizom.
45		Zmianę parametrów minimalnej powierzchni działek budowlanych na 900m² pod budynek mieszkalny jednorodzinny i 700m² pod budynek w zabudowie bliźniaczej na obydwu działkach.		X- w części	X- w części			Projekt planu dopuszcza minimalną powierzchnię działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolem MNW-MNB-U 900 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz 700 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.
46		Wnoszę o ustalenie powierzchnia zabudowy 40% oraz maksymalnej wysokość budynków 10m.		X- w części	X- w części			Uwaga została uwzględniona częściowo. Projektu planu dopuszcza wysokości zabudowy do 10,0 m na terenach oznaczonych symbolami MNW-MNB-U. Wniosek dotyczący ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 40% nie został uwzględniony.
47	29.06. 2026 r.	Wniosek o zmianę zapisów w projekcie planu dla działki 231/11 poprzez ustaleniu na tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	231/11	X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w części ze względu na pozostawienie dróg z obowiązującego planu.
48	29.06. 2026 r.	Wnoszę o zmianę §5 pkt 8 lit. a uchwały poprzez rozszerzenie katalogu dopuszczalnych kolorów ścian tynkowanych o kolory pastelowe.	Cały obszar planu		X			Projekt planu określa dopuszczalną kolorystykę ścian tynkowanych w celu zachowania ładu przestrzennego. Określenie „kolory pastelowe" jest nieprecyzyjne i może prowadzić do rozbieżności interpretacyjnych.
49		Wnoszę o zmianę §2 pkt 6 uchwały poprzez zastąpienie sformułowania obejmujące niewięcej niż 30% powierzchni działki lub terenu wyrażeniem obejmujące niewięcej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.			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.
50		Wnoszę o zmianę §37 uchwały poprzez rozszerzenie dopuszczenia tymczasowych obiektów budowlanych o czas trwania kapitalnego remontu lub przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego.			X			Przyjęte ustalenia planu w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych są wystarczające i nie wymagają rozszerzenia.
51	29.06. 2026 r.	Wniosek o zmianę §2 pkt 6 wyraźnie napisać 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.	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.
52		Proszę o dopisanie do §2 definicji, że dachy zielone też liczą się jako PBC - to zachęci do ekologicznych rozwiązań.			X			Uwaga nieuwzględniona, plan określa wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, natomiast definicja tej powierzchni wynikają z przepisów odrębnych.
53		Proszę o zmianę §5 pkt 8 lit. a: o dopisanie po słowie jasnobrunatne a także stonowanych odcieni zieleni.			X			Uwaga nieuwzględniona, przyjęta kolorystyka elewacji została określona w celu zapewnienia ładu przestrzennego.
54	29.06. 2026 r.	Zróżnicowanie terenów MNW-U (§ 18 i§ 19) niewidoczne na rysunku. § 4 pkt 3 wymienia tereny od 1MNW-U do 27MNW-U. § 18 reguluje tereny 1-17MNW-U (maks. wys. 10,0 m, intens. 0, 60), a § 19 -	Cały obszar planu		X			Uwaga nieuwzględniona, ponieważ zróżnicowanie parametrów zabudowy wynika jednoznacznie z oznaczeń terenów oraz ustaleń tekstu planu, co nie wymaga dodatkowego graficznego rozróżnienia na rysunku planu.

		tereny 18-27MNW-U (maks. wys. 9,0 m, intens. 0, 50). Wniosek o wyraźne oznaczenie na rysunku planu różnic między terenami 1-17MNW-U a 18-27MNW-U.						
55		Wniosek o uzupełnienie uchwały o paragraf z ustaleniami szczegółowymi dla terenów 1 U i 2U, spójny z rysunkiem planu.			X			Tereny oznaczone symbolem U i 2U zostaną usunięte z projektu planu.
56	29.06. 2026 r.	Proszę o zmianę §38 pkt 2 obniżenie stawki 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.
57		Proszę o zmianę §14 pkt 3 lit. c (i podobnych paragrafów): wyraźne dopuszczenie maks. 2 lokali w budynku jednorodzinnym, zgodnie z prawem budowlanym.			X			Uwaga nie uwzględniona. Wprowadzanie dodatkowego zapisu dotyczącego liczby lokali w budynku nie jest konieczne, ponieważ zakres ten wynika z przepisów prawa budowlanego.
58		Dwie drogi lokalne w planie (11KDL i 15KDL) mają tylko 6 metrów szerokości, a przepisy wymagają minimum 12 metrów dla dróg lokalnych. To błąd, który może zablokować realizację planu. Proszę o zmianę §26 pkt 2: poszerzyć te drogi do min. 12 m albo zmienić ich klasyfikację na drogę dojazdową (wtedy wystarczy 10 m).			X			Uwaga nieuwzględniona, drogi 15KDL oraz 11KDL pozostają bez zmian, gdyż są zgodne z ustaleniami obowiązującego MPZP gminy Jabłonna, a po ich wydzieleniu szerokość pasa drogowego wyniesie 12 m.
59	29.06. 2026 r.	Wnioskuje się o dopuszczenie sidingu winylowego/PYC oraz okładzin kompozytowych wysokiej jakości estetycznej jako materiałów wykończenia elewacji na terenach mieszkaniowych. Zmiana: §5 pkt 8 - dopuszczenie sidingu i okładzin kompozytowych spełniających określone standardy jakościowe.	Cały obszar planu		X			Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego.
60		Postuluje się doprecyzowanie dopuszczalnej mocy instalacji odnawialnych źródeł energii z mikroinstalacji do 150 kW, zmiana: §12 pkt 10 lit. b-zastąpienie pojęcia mikroinstalacji instalacjami OZE do 150 kW.		X- w części	X-w części			Uwaga została uwzględniona częściowo. Dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy.
61		Wnioskuje się o rozszerzenie palety dopuszczalnych barw elewacji tynkowanych o stonowane odcienie zieleni (szałwiowa, oliwkowa) i błękitu (popielaty błękit, szaro-niebieski) w tonacji pastelowej. Zmiana: §5 pkt 8 lit. a uzupełnienie katalogu kolorów o stonowane odcienie zieleni i błękitu.			X			Projekt planu określa dopuszczalną kolorystykę ścian tynkowanych w celu zachowania ładu przestrzennego.
62		Postuluje się jednoznaczne zaliczenie do powierzchni biologicznie czynnej (PBC) intensywnych i ekstensywnych ogrodów dachowych, ogrodów tarasowych oraz zielonych ścian, zgodnie z definicją zawartą w 2 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. Umożliwi to poprawę bilansu ekologicznego działek zabudowanych oraz wsparcie retencji wód opadowych. Zmiana: §2 - dodanie definicji PBC obejmującej zieleń na dachach i tarasach.			X			Uwaga nieuwzględniona, plan określa wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, natomiast definicja tej powierzchni wynikają z przepisów odrębnych.
63		Wnioskuję o zwiększenie wymaganej ilości miejsc			X			Ustalone w projekcie planu wskaźniki minimalnej liczby

		parkingowych dla powierzchni użytkowej handlowej. 3 miejsca dla tego rodzaju przeznaczenia to za mało. Wnoszę o zwiększenie tej liczby do 6 miejsc parkingowych na 100m2 i nie mniej niż 6 miejsc parkingowych (§11 pkt 5 lit. c).						miejsc do parkowania zostały określone z uwzględnieniem charakteru przewidywanej zabudowy.
64	29.06. 2026 r.	Wnoszę o zmianę §14 pkt 3) lit. a projektu uchwały (III wyłożenie projektu MPZP) poprzez wykreślenie zapisu: "lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej".	17/20 17/16 17/15 17/14 17/13 17/12		X			Uwaga nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy.
65		zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w §14 pkt 8, z 60% do 50%;			X			Uwagę rozpatruje się negatywnie – wnioskowane wskaźniki nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
66		zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, określonej w §14 pkt 6 lit. b, z 0,60 do odpowiadającej zmienionym wskaźnikom wartości.			X			Nie zwiększono maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, pozostawiając wskaźnik na poziomie 0,60. Ustalona wartość zapewnia możliwość realizacji zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu, przy jednoczesnym zachowaniu zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz ograniczeniu nadmiernej intensyfikacji zabudowy.
67		Wnoszę o zmianę §14 pkt 9 lit. c projektu uchwały (III wyłożenie projektu MPZP) poprzez: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych, zwiększenie maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garażowych z 6,0 m do 6,5 m.			X			Uwagę rozpatruje się negatywnie – wnioskowane wskaźniki nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
68	29.06. 2026 r.	Wnoszę o zmianę §14 pkt 3) lit. a projektu uchwały (III wyłożenie projektu MPZP) poprzez wykreślenie zapisu: "lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej".	1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 44MNW, 45MNW, 46MNW, 47MNW, 48MNW, 65MNW		X			Uwaga nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy.
69		zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w §14 pkt 8, z 60% do 50%;			X			Uwagę rozpatruje się negatywnie – wnioskowane wskaźniki nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
70		zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, określonej w §14 pkt 6 lit. b, z 0,60 do odpowiadającej zmienionym wskaźnikom wartości.			X			Nie zwiększono maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, pozostawiając wskaźnik na poziomie 0,60. Ustalona wartość zapewnia możliwość realizacji zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu, przy jednoczesnym zachowaniu zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz ograniczeniu nadmiernej intensyfikacji zabudowy.
71		Wnoszę o zmianę §14 pkt 9 lit. c projektu uchwały (III wyłożenie projektu MPZP) poprzez: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych, zwiększenie maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garażowych z 6,0 m do 6,5 m.			X			Uwagę rozpatruje się negatywnie – wnioskowane wskaźniki nie są zgodne z polityką przestrzenną gminy.
72	29.06. 2026 r.	Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6m na5 m na odcinku	2/39		X			Ustalone linie zabudowy mają na celu wprowadzenie ładu przestrzennego na danym obszarze.

		od ulicy Wiejskiej (1KDL), wzdłuż ulicy Cichej (2KDZ), do wjazdu w drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KR.						
73		Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę linii zabudowy od terenów leśnych na obszarach 2MNW oraz 1MNW-U z 12 m na 10 m.			X			Przyjęta odległość wynika z konieczności zachowania odpowiednich zasad zagospodarowania terenów w sąsiedztwie obszarów leśnych.
74		Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki nr ew. 2/39 poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej również na części terenów oznaczonych jako leśne lub objętych ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa lasu.			X			Nie wprowadza się możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na części terenów oznaczonych jako leśne lub objętych ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa lasu.
75	29.06. 2026 r.	Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez dopuszczenie możliwości realizacji ograniczonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ew. 2/28, przy jednoczesnym zachowaniu dominującej funkcji leśnej terenu. Wnoszę w szczególności o: a) umożliwienie realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, b) ustalenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, c) zachowanie zdecydowanej większości działki jako terenu leśnego, d) ewentualne ograniczenie powierzchni zabudowy do poziomu ok. 5-10% powierzchni działki.	2/28		X			Nie wprowadza się możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na części terenów oznaczonych jako leśne.
76		Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6m do 5 m na odcinku od ulicy Wiejskiej (1KDL), wzdłuż ulicy Cichej (2KDZ), do wjazdu w drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KR.			X			Ustalone linie zabudowy mają na celu wprowadzenie ładu przestrzennego na danym obszarze.
77		Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę linii zabudowy od terenów leśnych na obszarach 2MNW oraz 1MNW-U z 12m na 10 m.			X			Przyjęta odległość wynika z konieczności zachowania odpowiednich zasad zagospodarowania terenów w sąsiedztwie obszarów leśnych oraz przyjętych ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
78	29.06. 2026 r.	Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6m na 5m na odcinku od ulicy Wiejskiej (1KDL), wzdłuż ulicy Cichej (2KDZ), do wjazdu w drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KR.	1MNW, 2MNW, 3MNW i 1MNW-U		X			Uwaga nie uwzględniona. Ustalone linie zabudowy mają na celu wprowadzenie ładu przestrzennego na danym obszarze.
79		Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę linii			X			Przyjęta odległość wynika z konieczności zachowania odpowiednich zasad zagospodarowania terenów w

		zabudowy od terenów leśnych na obszarach 2MNW oraz 1MNW-U z 12 m na 10 m.						sąsiedztwie obszarów leśnych oraz przyjętych ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
80		Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki nr ew. 2/38 poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej również na części terenów oznaczonych jako leśne lub objętych ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa lasu.	2/38		X			Nie wprowadza się możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na części terenów oznaczonych jako leśne lub objętych ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa lasu.
81	29.06. 2026 r.	Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 m do 5 m na odcinku od ulicy Wiejskiej (1KDL), wzdłuż ulicy Cichej (2KDZ), do wjazdu w drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KR.	1MNW-U, 2MNW, 3MNW		X			Ustalone linie zabudowy mają na celu wprowadzenie ładu przestrzennego na danym obszarze.
82		Wnoszę o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę linii zabudowy od terenów leśnych na obszarach 2MNW oraz 1MNW-U z 12 na 10 m.			X			Przyjęta odległość wynika z konieczności zachowania odpowiednich zasad zagospodarowania terenów w sąsiedztwie obszarów leśnych oraz przyjętych ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
83	29.06. 2026 r.	Wnioskuje o zmianę parametrów dotyczących minimalnej powierzchni działek budowlanych na 800m	309/25 309/26 309/27		X			Uwaga zostaje nieuwzględniona. Niezgodność z polityką przestrzenną gminy.
84		Wnioskuję o zmianę charakteru drogi wewnętrznej oznaczonej jako 68KR z drogi wewnętrznej na drogę publiczną.	309/10		X			Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie komunikacyjne odpowiada istniejącym uwarunkowaniom oraz służy wyłącznie obsłudze przyległych nieruchomości.
85	29.06. 2026 r.	Dodanie w §15 pkt.3 pkt. o treści „w budynku mieszkalnym jednorodzinnym na działce budowlanej mniejszej niż określone w uchwale istniejącej w dniu wejścia w życie planu.	212/1		X			Uwaga nieuwzględniona. Zapisy projektu planu są w tym zakresie wystarczające. Zgodnie z § 5 uchwały dopuszcza się zabudowę działek o powierzchni mniejszej niż ustalone w planie, jeżeli działki istniały w dniu wejścia w życie planu.
86	29.06. 2026 r	Wnoszę o usunięcie w projekcie dróg 9KDL, 64KR, 7KDL, 9KDD.	283	X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w części. Z projektu planu usunięto drogi 9KDL, 7KDL oraz 64KR. Droga 9KDD pozostaje bez zmian, ponieważ zostały wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
87	29.06. 2026 r.	Zmianę minimalnej powierzchni działek budowlanych z 1500m² na 800m²	150/3	X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w części zmniejszono minimalną powierzchnię działek budowlanych do 1000 m².
88	29.06. 2026 r.	Wniosek o zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 m do 5 m wzdłuż planowanej drogi 67 KR.	307/13 307/14 307/15 307/16 307/17 307/18 307/19		X			Ustalone linie zabudowy mają na celu wprowadzenie ładu przestrzennego na danym obszarze.
89	29.06. 2026 r.	Wniosek o usunięcie projektowanych dróg 9KDL, 64KR, 9KDD	284	X- w części	X w części			Uwaga uwzględniona w części. Usunięto z projektu planu drogi 9KDL i 64KR. Droga 9KDD pozostaje bez zmian,

								gdyż jest wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a część nieruchomości została już wydzielona pod jej realizację.
90	30.06. 2026 r	Wnoszę o zmianę §14 pkt 3) lit. a projektu uchwały (III wyłożenie projektu MPZP) poprzez wykreślenie zapisu: "lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej".	1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 44MNW, 45MNW, 46MNW, 47MNW, 48MNW, 65MA/M 17/6		X			Uwaga nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy.
91		Wnoszę o zmianę w zakresie ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW (§14), poprzez: l. zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w §14 pkt 8, z 60% do 50%; 2. zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, określonego w §14 pkt 7, z 30% do 35%; 3. zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, określonej w §14 pkt 6 lit. b, z 0,60 do odpowiadającej zmienionym wskaźnikom wartości.		X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w części, zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 35%. Nie uwzględnią się zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy, gdyż obowiązujące wskaźniki zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.
92		Wnoszę o zmianę §14 pkt 9 lit. c projektu uchwały (III wyłożenie projektu MPZP) poprzez: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garażowych o maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych, zwiększenie maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garażowych z 6,0 m do 6,5 m.			X			Uwagę rozpatruje się negatywnie – wnioskowane wskaźniki nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
93	30.06. 2026 r.	Brak zgody na projektowane drogi oznaczone symbolem 9KDL, 64KR, 9KDD.	Cały obszar planu	X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w części. Usunięto z projektu planu drogi 9KDL i 64KR. Droga 9KDD pozostaje bez zmian, gdyż jest wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a część nieruchomości została już wydzielona pod jej realizację.
94	29.06. 2026 r.	Zmianę przebiegu linii rozgraniczających planowanej drogi lokalnej w taki sposób, aby droga została odsunięta od granicy działki nr 274/36 lub przesunięcie pasa drogowego w stronę działki niezabudowanej znajdującej się po przeciwnej stronie planowanej drogi, o ile warunki terenowe i własnościowe na to pozwalają albo alternatywnie wprowadzenie pomiędzy planowaną drogą a działką nr 274/36 pasa zieleni izolacyjnej, pasa buforowego, rezerwy technicznej, który oddzieli istniejącą zabudowaną nieruchomość od pasa drogowego.	274/36	X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w części. Droga 7 KDL zostanie usunięta z projektu planu.
95		Uwzględnienie w projekcie planu możliwości wykonania wjazdu/ zjazdu z drogi wewnętrznej znajdującej się przy mojej działce na projektowaną drogę lokalną. Przeanalizowanie kolizji planowanej drogi z istniejącym ogrodzeniem oraz ze skrzynką elektryczną znajdującą się przy końcu ogrodzenia, której przesunięcie jest niemożliwe albo istotnie utrudnione.			X			Projektowana droga 7 KDL zostanie usunięta z projektu planu.

96	30.06. 2026 r.	Wnoszę o obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 1500m² do 800m² względnie 900m².	322/11		X			Proponowane zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek jest niezgodne z przyjętą polityką przestrzenną gminy oraz założeniami projektu planu.
97		Wnoszę o doprecyzowanie zapisu w §5 pkt 9 lit b, poprzez dodanie celu: zmiana powierzchni działek sąsiadujących. Po modyfikacji §5 pkt 9 lit b otrzymałby następujące brzmienie: "b) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone w planie pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, w tym zmiany powierzchni działek sąsiadujących, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych"			X			Uwaga nieuwzględniona, projekt planu dopuszcza wydzielanie działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
98		Wnioskuję o zmianę zapisu §6 pkt 7 lit b, poprzez zmianę % udziału zadrzewieni do 30 %.			X			Uwaga nieuwzględniona, przyjęty wskaźnik ma na celu zachowanie istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie odpowiedniego poziomu ochrony zieleni.
99		Wnoszę o wykreślenie zapisu §14 pkt 3 lit c) gdyż stanowi nieuzasadnione prawnie ograniczenie.			X			Wnioskowana zmiana jest niezgodna z przyjętymi kierunkami polityki przestrzennej gminy oraz założeniami projektu planu dotyczącymi kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
100		Wnoszę o zwężenie drogi 46 KR do 6 metrów na całej długości. Proponowana szerokość 10 m jest nadmiarowa względem sąsiednich dróg obsługujących podobną ilość nieruchomości zabudowanych (np. 48KR, 49KR, 52KR, 53KR) i jest pozostałością po niejednoznacznych przepisach planistycznych z lat ubiegłych.	322/16	X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w części. Szerokość drogi 46KR zostanie zmniejszona w projekcie planu z 10 m do 8 m.
101		Wnoszę o zmianę przeznaczenia drogi oznaczonej symbolem 46 KR na teren komunikacji drogowej publicznej.			X			Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie komunikacyjne odpowiada istniejącym uwarunkowaniom oraz służy wyłącznie obsłudze przyległych nieruchomości.
102		Wnioskuję o wprowadzenie zapisu dopuszczającego minimalną powierzchnię działki 800 m2 dla działek o szerokości mniej niż 21m i dopuszczenie w przypadku takich działek drogi wewnętrznej minimum 5 m.	144/6		X			Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zmniejszenia minimalnej powierzchni działki do 800 m², ponieważ pozostaje ona niezgodna z ustaleniami Studium. Nie uwzględniono również uwagi dotyczącej dopuszczenia dróg wewnętrznych o szerokości 5 m, gdyż taka szerokość jest niewystarczająca do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów.
103		Wnoszę o zmianę zapisu §11 pkt 4 lit a, poprzez zmniejszenie szerokość dojazdu z 6 metrów na 5 metrów. Przedmiotowa działka nr 144/6 jest wąska (ok. 20 metrów) i długa (ponad 220 m). Wprowadzenia drogi 6 metrowej szerokości uniemożliwi jej racjonalne zabudowanie. Względnie, wnoszę o wprowadzenie parametru szerokości 5 metrów dla dróg obsługujących nie więcej jak 4, względnie 3 działki budowlane.			X			Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia dróg wewnętrznych o szerokości 5 m, gdyż taka szerokość jest niewystarczająca do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów.
104		Wnoszę o doprecyzowanie zapisu w §5 pkt 9 lit b,			X			Uwaga nieuwzględniona, projekt planu dopuszcza

		poprzez dodanie celu: zmiana powierzchni działek sąsiadujących. Po modyfikacji §5 pkt 9 lit b otrzymałby następujące brzmienie: "b) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone w planie pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, w tym zmiany powierzchni działek sąsiadujących, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych"						wydzielanie działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
105		Wnioskuję o zmianę zapisu §6 pkt 7 lit b, poprzez zmianę % udziału zad rzewień do 30 %. Proponowany udział 50% jest nadmiarowy i wprowadza istotne i nieuzasadnione ograniczenie dla właściciela nieruchomości w zakresie możliwości zagospodarowania terenu działki.			X			Uwaga nieuwzględniona, przyjęty wskaźnik ma na celu zachowanie istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie odpowiedniego poziomu ochrony zieleni.
106		Wnoszę o wykreślenie zapisu §14 pkt. 3 lit c) gdyż stanowi nieuzasadnione prawnie ograniczenie.			X			Wnioskowana zmiana jest niezgodna z przyjętymi kierunkami polityki przestrzennej gminy oraz założeniami projektu planu dotyczącymi kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
107	30.06. 2026 r.	Wnoszę o obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 800m2 względnie 900m2.	322/10		X			Proponowane zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek jest niezgodne z przyjętą polityką przestrzenną gminy oraz założeniami projektu planu.
108		Wnoszę o doprecyzowanie zapisu w §5 pkt 9 lit b, poprzez dodanie celu: zmiana powierzchni działek sąsiadujących. Po modyfikacji §5 pkt 9 lit b otrzymałby następujące brzmienie: "b) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone w planie pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, w tym zmiany powierzchni działek sąsiadujących, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych"	322/10 144/6 119/33		X			Uwaga nieuwzględniona, projekt planu dopuszcza wydzielanie działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
109		Wnioskuję o zmianę zapisu §6 pkt 7 lit b, poprzez zmianę % udziału zadrzewienia do 30 %.	322/10 144/6 119/33		X			Uwaga nieuwzględniona, przyjęty wskaźnik ma na celu zachowanie istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie odpowiedniego poziomu ochrony zieleni.
110		Wnoszę o wykreślenie zapisu §14 pkt. 3 lit c) gdyż stanowi nieuzasadnione prawnie ograniczenie.	322/10 144/6 119/33		X			Wnioskowana zmiana jest niezgodna z przyjętymi kierunkami polityki przestrzennej gminy oraz założeniami projektu planu dotyczącymi kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
111		Wnoszę o zwężenie drogi 46 KR do 6 metrów na całej długości. Proponowana szerokość 10 m jest nadmiarowa względem sąsiednich dróg obsługujących podobną ilość nieruchomości zabudowanych (np. 48KR, 49KR, 52KR, 53KR) i jest pozostałością po niejednoznacznych przepisach planistycznych z lat ubiegłych.	322/16	X- w części	X-w części			Uwaga uwzględniona w części. Szerokość drogi 46KR zostanie zmniejszona w projekcie planu z 10 m do 8 m.
112		Wnoszę o zmianę przeznaczenia drogi oznaczonej	322/16		X			Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęte w projekcie

		symbolem 46 KR na teren komunikacji drogowej publicznej.						planu rozwiązanie komunikacyjne odpowiada istniejącym uwarunkowaniom oraz służy wyłącznie obsłudze przyległych nieruchomości.
113		Wnioskuję o wprowadzenie zapisu dopuszczającego minimalną powierzchnię działki 800 m2 dla działek o szerokości mniej niż 21m i dopuszczenie w przypadku takich działek drogi wewnętrznej minimum 5 m.	144/6		X			Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zmniejszenia minimalnej powierzchni działki do 800 m², ponieważ pozostaje ona niezgodna z ustaleniami Studium. Nie uwzględniono również uwagi dotyczącej dopuszczenia dróg wewnętrznych o szerokości 5 m, gdyż taka szerokość jest niewystarczająca do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów.
114		Wnoszę o wykreślenie zapisu §14, pkt 3 lit c)	322/10		X			Wnioskowana zmiana jest niezgodna z przyjętymi kierunkami polityki przestrzennej gminy oraz założeniami projektu planu dotyczącymi kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
115		Wnoszę o zwężenie drogi 46 KR do 6 metrów na całej długości.	322/16	X-w części	X-w części			Uwaga uwzględniona w części. Szerokość drogi 46KR zostanie zmniejszona w projekcie planu z 10 m do 8 m.
116		Wnoszę o zmianę przeznaczenia drogi oznaczonej symbolem 46 KR na teren komunikacji drogowej publicznej.	320/16		X			Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie komunikacyjne odpowiada istniejącym uwarunkowaniom oraz służy wyłącznie obsłudze przyległych nieruchomości.
117		Wnoszę o zmianę zapisu §11, pkt 4 lit a, poprzez zmniejszenie szerokość dojazdu z 6 metrów na 5 metrów. Przedmiotowa działka nr 144/6 jest wąska (ok, 20 metrów) i długa (ponad 220 m) wnoszę o wprowadzenie parametru szerokości 5 metrów dla dróg obsługujących nie więcej jak 4, względnie 3 działki budowlane.	144/6		X			Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia dróg wewnętrznych o szerokości 5 m, gdyż taka szerokość jest niewystarczająca do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów.
118		Wnioskuję o obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 700m² względnie 800m²	119/33		X			Proponowane zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek jest niezgodne z przyjętą polityką przestrzenną gminy oraz założeniami projektu planu.
119	30.06. 2026 r.	Wnoszę o zmianę §2 uchwały poprzez dodanie definicji powierzchni biologicznie czynnej zaliczającej ogrody dachowe, ogrody tarasowe oraz zielone ściany, zgodnie z §2 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.	18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U, 21MNW-U, 22MNW-U, 23MNW-U, 24MNW-U, 25MNW-U, 26MNW-U, 27MNW-U		X			Uwaga nieuwzględniona, plan określa wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, natomiast definicja tej powierzchni wynikają z przepisów odrębnych.
120		Wnoszę o zmianę §12 pkt 7 lit. b uchwały poprzez dodanie przepisu zobowiązującego właścicieli działek do przyłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej w terminie nie dłuższym niż 2 lata od dnia oddania sieci do użytkowania. Brak określonego terminu jest niezgodny z celem regulacji z zakresu ochrony środowiska, a uprawnienie gminy do nakładania takich obowiązków wynika z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.			X			Uwaga nieuwzględniona. Przepisy odrębne określają obowiązek podłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej, nie wskazując terminu jego realizacji. Ustalenie terminu w planie miejscowym nie jest zasadne.
121		Wnoszę o zmianę §26 pkt 2 uchwały poprzez zwiększenie szerokości terenów 11 KDL i 15KDL do co najmniej 12,0 m lub zmianę ich klasyfikacji na drogę			X			Uwaga nieuwzględniona, drogi 15KDL oraz 11KDL pozostają bez zmian, gdyż są zgodne z ustaleniami obowiązującego MPZP gminy Jabłonna, a po ich

		klasy D (dojazdową, min. 10,0 m), w celu zapewnienia zgodności z §7 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. Niezgodność planu z przepisami technicznobudowlanymi może skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały						wydzieleniu szerokość pasa drogowego wyniesie 12 m.
122		Wnoszę o zmianę §5 pkt 8 lit. a uchwały poprzez dopuszczenie sidingu oraz okładzin kompozytowych o wysokiej jakości estetycznej jako materiałów elewacyjnych na terenach zabudowy jednorodzinnej.			X			Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego.
123		Wnoszę o zmianę §12 pkt 10 lit.b uchwały poprzez zastąpienie pojęcia mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii wyrażeniem instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 150 kW. Granica 150 kW wynika bezpośrednio z art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. c ustawy Prawo budowlane jako próg zwalniający z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę. Niespójność planu z przepisami rangi ustawowej skutkuje niepewnością prawną inwestorów.		X-w części	X- w części			Uwaga została uwzględniona częściowo. Dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy.
124		Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów MNW na MNW-MNB, w odniesieniu do działek budowlanych, których powierzchnia zbliżona jest do ustawowych progów minimalnych. Utrzymanie wyłączności zabudowy wolnostojącej na działkach tej kategorii ogranicza wykonywanie prawa własności w sposób nieproporcjonalny do celów planu.			X			Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano przeznaczenie terenów MNW, zgodnie z przyjętymi zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz charakterem istniejącej i planowanej zabudowy.
125	30.06. 2026 r.	Postulat: zmiana § 38 pkt 2 - stawka 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
126		Postulat § 19 pkt8 a, §20 pkt 9 a, § 21 pkt 8 a - dopuszczenie dachów płaskich.			X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące geometrii dachów mają na celu zachowanie ładu przestrzennego zabudowy na obszarze objętym planem.
127		Postulat: §19 pkt 6 - obniżenie PBC do 40%.			X			Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej obniżenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 40%. Przyjęte wskaźniki wynikają z założeń polityki przestrzennej gminy oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego.
128		Postulat: §19 pkt 2 a – dopuszczenie drugiego budynku na działkach.			X			Uwaga nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy.
129		Drogi wewnętrzne obsługujące kilka posesji nie muszą mieć szerokości ulicy miejskiej. Postulat: § 11 ust. 4 pkt b - obniżenie do 6,0 m.			X			Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano ustaloną szerokość dróg wewnętrznych, zapewniającą prawidłową obsługę komunikacyjną terenów.
130		Postulat: dopuszczenie tymczasowych obiektów na czas remontu.			X			Przyjęte ustalenia planu w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych są wystarczające i nie wymagają rozszerzenia.
131		Proszę o poszerzenie katalogu o stonowane odcienie zieleni i błękitu lub zastąpienie go ogólną formułą			X			Projekt planu określa dopuszczalną kolorystykę ścian tynkowanych w celu zachowania ładu przestrzennego.

		dopuszczającą kolory pastelowe. Postulat: § 5 pkt 8 lit. a.						
132		Wnoszę o umożliwienie wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych.			X			Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano zakaz stosowania okładzin z płyt trapezowych i falistych w celu zachowania ładu przestrzennego.
133	30.06. 2026 r	Uwzględnienie w opracowywanym planie informacji o planowanej likwidacji linii SN przechodzącej przez działkę, która miała podlegać przebudowie przez zakład energetyczny.	134/8	X-w części	X-w części			Uwaga uwzględniona w części. Projekt planu dopuszcza skablowanie infrastruktury technicznej na podstawie § 12 pkt 5.
134	30.06. 2026 r.	Wnoszę o zmianę §11 pkt 4 lit. b uchwały poprzez obniżenie minimalnej szerokości terenów KR obsługujących kilka działek budowlanych z 8,0 m do 6,0 m	Cały obszar planu		X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalona w projekcie planu minimalna szerokość dojazdu wynika z zapewnia prawidłowej obsługi komunikacyjnej działek.
135		Wnoszę o zmianę §14 pkt 10 (oraz §15-20) polegającą na dopuszczeniu dachu płaskiego (kąt^12°) jako równoprawnej formy przykrycia budynków mieszkalnych na terenach MNW-U i MNW-MNB-U, z jednoczesnym usunięciem ograniczenia do 30% powierzchni.	MNW-U i MNW-MNB-U		X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące geometrii dachów mają na celu zachowanie ładu przestrzennego zabudowy na obszarze objętym planem.
136		Wnoszę o zmianę §14 pkt 3 lit. c uchwały poprzez dopuszczenie realizacji nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym dwulokalowym na każde 1000 m2 działki,	Cały obszar planu		X			Utrzymano zasadę realizacji jednego lokalu mieszkalnego na każde 1000 m² działki budowlanej, zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy.
137		Wnoszę o zmianę §4 uchwały polegającą na zmianie przeznaczenia wybranych terenów ZN (symbole 1ZN-5ZN) na MNW tub MNW-U dla działek, wobec których przed datą ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu wydano ostateczne decyzje o warunkach zabudowy		X-w części	X- w części			Uwaga uwzględniona częściowo. Część terenów ZN przeznaczono pod inne funkcje zgodnie z uwzględnionymi uwagami, natomiast pozostałe tereny pozostawiono w dotychczasowym przeznaczeniu zgodnie z polityką przestrzenną gminy.
138		Wnoszę o całkowite zakazanie możliwości stosowanie kominków na obszarze planu.			X			Uwaga nieuwzględniona. Nie wprowadza się zakazu stosowania kominków. Kwestie dotyczące źródeł ciepła regulują przepisy odrębne, natomiast ustalenia planu nie mogą ograniczać realizacji niezbędnych elementów budynków, w tym przewodów kominowych służących m.in. wentylacji.
139	30.06. 2026 r.	Wnoszę o zmianę §11 pkt 4 lit. b uchwały poprzez obniżenie minimalnej szerokości terenów KR obsługujących kilka działek budowlanych z 8,0 m do 6,0 m.	Cały obszar planu		X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalona w projekcie planu minimalna szerokość dojazdu wynika z zapewnia prawidłowej obsługi komunikacyjnej działek.
140		Wnoszę o zmianę §14 pkt 10 (oraz §15-20) polegającą na dopuszczeniu dachu płaskiego (kąt^12°) jako równoprawnej formy przykrycia budynków mieszkalnych na terenach MNW-U i MNW-MNB-U, z jednoczesnym usunięciem ograniczenia do 30%			X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące geometrii dachów mają na celu zachowanie ładu przestrzennego zabudowy na obszarze objętym planem.
141		Wnoszę o zmianę §14 pkt 3 lit. c uchwały poprzez dopuszczenie realizacji nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym dwulokalowym na każde 1000 m²			X			Utrzymano zasadę realizacji jednego lokalu mieszkalnego na każde 1000 m² działki budowlanej, zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy.
142		Wnoszę o zmianę §4 uchwały polegającą na zmianie			X			Uwaga uwzględniona częściowo. Część terenów ZN

		przeznaczenia wybranych terenów ZN (symbole 1ZN-5ZN) na MNW tub MNW-U dla działek, wobec których przed datą ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu wydano ostateczne decyzje o warunkach zabudowy.						przeznaczono pod inne funkcje zgodnie z uwzględnionymi uwagami, natomiast pozostałe tereny pozostawiono w dotychczasowym przeznaczeniu zgodnie z polityką przestrzenną gminy.
143		Wnoszę o całkowite zakazanie możliwości stosowanie kominków na obszarze planu.			X			Uwaga nieuwzględniona. Nie wprowadza się zakazu stosowania kominków. Kwestie dotyczące źródeł ciepła regulują przepisy odrębne, natomiast ustalenia planu nie mogą ograniczać realizacji niezbędnych elementów budynków, w tym przewodów kominowych służących m.in. wentylacji.
144	30.06. 2026 r.	Plan zakazuje budowy firm i usług, które mogą potencjalnie oddziaływać na środowisko. Ale to dotyczy też zwykłych biur i sklepów, które i tak przechodzą oddzielną ocenę środowiskową. Zakaz w planie jest zbędny i blokuje normalną działalność. Proszę o zmianę §6 pkt 1 lit. b: wyjątek od zakazu dla usług nieuciążliwych i infrastruktury technicznej.	Cały obszar planu		X			Dopuszczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w obszarach zabudowy jednorodzinnej jest niezgodne z polityką przestrzenną gminy.
145		Proszę o zmianę §12 pkt 10 lit. b: zamiast mikroinstalacje OZE - instalacje OZE do 150 kW.		X-w części	X- w części			Uwaga została uwzględniona częściowo. Dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 KW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy.
146		Proszę o dopisanie w §12 pkt 7 lit. b terminu od oddania sieci do użytkowania na obowiązkowe podłączenie się.			X			Uwaga nieuwzględniona. Przepisy odrębne określają obowiązek podłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej, nie wskazując terminu jego realizacji. Ustalenie terminu w planie miejscowym nie jest zasadne.
147	30.06. 2026 r	Wniosek o zmianę przeznaczenia niniejszego terenu z 5ZP i 11KR na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy 45%, maksymalna wysokość zabudowy 9 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%.	547, 19/5, 19/8, 19/9, 19/10, 19/11, 19/12, 19/13, 19/14, 19/15, 19/16, 19/17, 19/18, 19/19, 19/20, 19/21, 19/22	X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolami 5ZP oraz 11KR. W pozostałym zakresie uwaga zostaje nieuwzględniona. Ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego. Jednocześnie ustala się maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 7,5 m.
148	30.06. 2026 r.	Wniosek o zmianę przeznaczenia niniejszego terenu z 5ZP i 11KR na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy 45%, maksymalna wysokość zabudowy 9m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%.	547, 19/5, 19/8, 19/9, 19/10, 19/11, 19/12, 19/13, 19/14, 19/15, 19/16, 19/17, 19/18, 19/19, 19/20, 19/21, 19/22	X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolami 5ZP oraz 11KR. W pozostałym zakresie uwaga zostaje nieuwzględniona. Ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego. Jednocześnie ustala się maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 7,5 m.
149	29.06. 2026 r.	Proszę, żeby na działkach o powierzchni zbliżonej do minimum dopuścić budowę domów bliźniaczych, Proszę o zmianę symbolu MNW na MNW-MNB dla takich terenów.	Cały obszar planu		X			Utrzymuje się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MNW, bez rozszerzenia o możliwość realizacji zabudowy bliźniaczej (MNW-MNB). Przyjęte ustalenia planu mają na celu zachowanie jednorodnego charakteru zabudowy oraz parametrów zagospodarowania właściwych dla tej części obszaru.
150		Według planu dom, garaż i altanka mogą razem zajmować tylko 30% działki, a 60% musi być zielone. Na działce 1200 m2 to za mało - nie da się sensownie zaplanować domu z garażem. Proszę o zmianę: maks.		X-w części	X-w części			Uwaga uwzględniona w części, zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 35%. Nie uwzględnią się zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, gdyż obowiązujące wskaźniki zapewniają

		35% zabudowy i min. 50% zieleni. Nadal zostanie dużo ogrodu, ale projekt będzie wykonalny. Zmiana w §14 pkt 7 i 8.						zachowanie ładu przestrzennego.
151		Wniosek o maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%.	MWN		X			Uwaga nieuwzględniona. Treść uwagi nie pozwala na jednoznaczne zidentyfikowanie obszaru, którego dotyczy.
152		Wniosek o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.	MWN		X			Uwaga nieuwzględniona. Treść uwagi nie pozwala na jednoznaczne zidentyfikowanie obszaru, którego dotyczy.
153	29.06. 2026 r.	Postuluję o wprowadzenie obowiązkowego terminu przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, nie dłuższego niż 2 lata od dnia oddania sieci do użytkowania. Zmiana: §12 pkt 7 lit. b - uzupełnienie o zapis dotyczący terminu obligatoryjnego przyłączenia.	Cały obszar planu		X			Uwaga nieuwzględniona. Przepisy odrębne określają obowiązek podłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej, nie wskazując terminu jego realizacji. Ustalenie terminu w planie miejscowym nie jest zasadne.
154		Wnioskuję o doprecyzowanie definicji przeznaczenia uzupełniającego w zakresie 30% limitu poprzez jednoznaczne odniesienie go do łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce, nie zaś do powierzchni terenu. Niejednoznaczność obecnego sformułowania prowadzi do rozbieżnych interpretacji organów administracji. Zmiana: §2 pkt 6 – zmiana metryki odniesienia z powierzchni działki na łączną powierzchnię użytkową budynków na działce budowlanej.			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.
155		Postuluję o rozszerzenie dopuszczenia tymczasowych obiektów budowlanych o okres trwania kapitalnego remontu lub przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego. Zmiana: §37 - dodanie po słowach w czasie trwania budowy sformułowania obejmującego kapitalny remont lub przebudowę.			X			Przyjęte ustalenia planu w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych są wystarczające i nie wymagają rozszerzenia.
156		Wnioskuję o weryfikację szerokości pasów drogowych terenów 11KDL i 15KDL (wyznaczonych na 6,0 m) pod kątem zgodności z §7 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. Postuluję o korektę do min. 12,0 m lub zmianę klasyfikacji na drogę dojazdową (KDD). Zmiana: §26 pkt 2 lit. korekta szerokości lub zmiana klasy dróg KDL.			X			Uwaga nieuwzględniona, drogi 15KDL oraz 11KDL pozostają bez zmian, gdyż są zgodne z ustaleniami obowiązującego MPZP gminy Jabłonna, a po ich wydzieleniu szerokość pasa drogowego wyniesie 12 m.
157		Proszę o zmniejszenie nakazu zachowania i ochrony co najmniej 50% istniejących zadrzewień na terenie jednej działki budowlanej w granicach strefy biologicznie czynnej (§6 pkt 7 lit b). Wartość ta jest zbyt duża i w praktyce może znacznie utrudnić zagospodarowania działki. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru do 30%.			X			Uwaga nieuwzględniona, przyjęty wskaźnik ma na celu zachowanie istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie odpowiedniego poziomu ochrony zieleni.
158	29.06. 2026 r.	Wnoszę o zmianę §14 pkt7 i 8 uchwały polegającą na podwyższeniu maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 30% do 35% oraz obniżeniu minimalnego udziału PBC z 60% do 50% dla wszystkich terenów MNW (od 1MNW do 65MNW).	od 1MNW do 65MNW	X- w części	X- w części			Uwaga uwzględniona w części, zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 35%. Nie uwzględnią się zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, gdyż obowiązujące wskaźniki zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.
159		Wnoszę o usunięcie z §28 uchwały i załącznika nr 1	Cały obszar planu		X			Uwaga nieuwzględniona. Przebieg dróg został przyjęty

		(rysunek planu) tych terenów komunikacji wewnętrznej (KR), których przebieg jest kolizyjny z istniejącym zagospodarowaniem terenu.						zgodnie z założeniami projektu planu i potrzebami obsługi komunikacyjnej obszaru.
160		Wniosek o zmianę §38 pkt 2 uchwały poprzez obniżenie stawki jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości 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.
161		Wniosek o zmianę §6 pkt 1 lit. b uchwały poprzez rozszerzenie wyjątku od zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o usługi nieuciążliwe, obiekt infrastruktur technicznej oraz działalność gospodarczą zgodną z przeznaczeniem terenu.			X			Dopuszczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w obszarach zabudowy jednorodzinnej jest niezgodne z polityką przestrzenną gminy.
162		Wniosek o zmianę §2 pkt 11 oraz §18 pkt 1 lit. b, §19 pkt 1 lit. b i §20 pkt 1 lit. b uchwały poprzez rozszerzenie katalogu przeznaczenia uzupełniającego na terenach MNW-U i MNW-MNB-U o obsługę działalności rolniczej i agroturystyki.			X			Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowane przeznaczenie nie jest zgodne z przyjętymi założeniami funkcjonalnymi projektu planu dla wskazanych terenów.
163		Wniosek o nakazanie zapewnienia większej ilości stanowisk do parkowania rowerów na terenach usługowych, 6 stanowisk parkowania na 100 m2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 6 stanowisk			X			Przyjęte w projekcie planu wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania rowerów uznano za wystarczające i adekwatne do przewidywanego sposobu zagospodarowania terenów.
164	29.06. 2026 r.	Wniosek o dopuszczenie dachów płaskich na terenach z usługami (MNW-U, MNWMNB-U).	Cały obszar planu		X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące geometrii dachów mają na celu zachowanie ładu przestrzennego zabudowy na obszarze objętym planem.
165		Proszę o zmianę §11 pkt 4 lit. b: dla dojazdów do kilku działek -minimalna szerokość to 6 m. I poprawić §28 dla odpowiednich terenów KR.			X			Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano ustaloną szerokość dróg wewnętrznych, zapewniającą prawidłową obsługę komunikacyjną terenów.
166		Wniosek o usunięcie dróg KR z projektu planu które kolidują z budynkami oraz infrastrukturą techniczną.			X			Uwaga nieuwzględniona. Przebieg dróg został przyjęty zgodnie z założeniami projektu planu i potrzebami obsługi komunikacyjnej obszaru.
167	29.06. 2026 r.	Postulat: zmiana § 38 pkt 2 - stawka 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.
168		Postulat § 19 pkt8a, § 20 pkt 9 a, §21 pkt 8 a - dopuszczenie dachów płaskich.			X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące geometrii dachów mają na celu zachowanie ładu przestrzennego zabudowy na obszarze objętym planem.
169		Postulat: §19 pkt 6 - obniżenie PBC do 40%.			X			Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej obniżenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 40%. Przyjęte wskaźniki wynikają z założeń polityki przestrzennej gminy oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego.
170		Postulat: §19 pkt 2 a - dopuszczenie drugiego budynku na działkach.			X			Uwaga nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy.

171		Drogi wewnętrzne obsługujące kilka posesji nie muszą mieć szerokości ulicy miejskiej. Postulat: § 11 ust. 4 pkt b - obniżenie do 6,0 m.			X			Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano ustaloną szerokość dróg wewnętrznych, zapewniającą prawidłową obsługę komunikacyjną terenów.
172		Postulat: dopuszczenie tymczasowych obiektów na czas remontu.			X			Przyjęte ustalenia planu w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych są wystarczające i nie wymagają rozszerzenia.
173		Proszę o poszerzenie katalogu o stonowane odcienie zieleni i błękitu lub zastąpienie go ogólną formułą dopuszczającą kolory pastelowe. Postulat: § 5 pkt 8 lit. a.			X			Uwaga nieuwzględniona, przyjęta kolorystyka elewacji została określona w celu zapewnienia ładu przestrzennego.
174		Wnoszę o umożliwienie wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych. (§5 pkt 8 lit h)			X			Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano zakaz stosowania okładzin z płyt trapezowych i falistych w celu zachowania ładu przestrzennego.
175		Wniosek o maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%	18MNW-U 19MNW-U 20MNW-U 21MNW-U 22MNW-U 23MNW-U 24MNW-U 25MNW-U 26MNW-U 27MNW-U		X			Uwaga nieuwzględniona, przyjęty w projekcie planu wskaźnik jest zgodny z założeniami planistycznymi oraz zapewnia właściwe zagospodarowanie terenu.
176		Wniosek o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%.	18MNW-U 19MNW-U 20MNW-U 21MNW-U 22MNW-U 23MNW-U 24MNW-U 25MNW-U 26MNW-U 27MNW-U		X			Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej obniżenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 40%. Przyjęte wskaźniki wynikają z założeń polityki przestrzennej gminy oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

Rafał Donarski

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII/367/2026
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 4 do uchwały nr XXXVII/367/2026

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 29 października 2026 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Cichej, ul. Warszawskiej i ul. Wiejskiej), gm. 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 zmianami),

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

-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-centralnej części gminy Wieliszew, w obrębie Olszewnica Stara. W granicach obszaru opracowania zlokalizowane są w większości niezabudowane grunty rolne i leśne, a także w dużej części tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, w mniejszym stopniu zabudowania usługowe, a także uzupełniające tereny komunikacyjne, o łącznej powierzchni około 356,2 ha.

W granicach obszaru zostały zlokalizowane lokalne sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowa, gazowa i telekomunikacyjna, a także napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV oraz napowietrzne sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia.

System komunikacyjny obszaru planu opiera się przede wszystkim na drogach gminnych, spośród których do najważniejszych zaliczyć można ul. Wiejską, ul Polną, ul. Prostą, ul. Długą, ul. Ogrodową i ul. Jasną. Ponadto, przez obszar opracowania przebiega droga powiatowa nr 1820W (ul. Warszawska), dla której określono klasę zbiorczą.

W granicach opracowania zewidencjonowano trzy zabytki archeologiczne. Cały obszar jest zlokalizowany w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska", a także częściowo w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W granicach obszaru objętego planem dotychczas uchwalono pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Skrzeszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Olszewnica Stara – obszar północny, uchwalony Uchwałą Nr 365/XXVI/02 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 kwietnia 2002 roku;

2)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Skrzeszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Olszewnica Stara – obszar południowy (część B), uchwalony Uchwałą Nr 366/XXVI/02 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 kwietnia 2002 roku;

3)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew dotyczący obszaru wsi Olszewnica Stara, gm. Wieliszew, uchwalony Uchwałą Nr 396/XXXVI/06 Rady Gminy Wieliszew z dnia 20 czerwca 2006 roku;

4)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew dotyczący obszaru wsi Olszewnica Stara, uchwalony Uchwałą Nr XXXIX/354/10 Rady Gminy Wieliszew z dnia 10 marca 2010 roku;

5)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Olszewnica Stara, gm. Wieliszew, uchwalony Uchwałą Nr XLI/415/2014 Rady Gminy Wieliszew z dnia 20 marca 2014 roku.

Rozpoczęcie prac planistycznych wynikało przede wszystkim ze składanych na przestrzeni kilku lat wniosków o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu oraz wniosków o zmianę ustaleń planów obowiązujących. W wyniku złożonych ponad 40 wniosków podjęto uchwałę dla obszaru obejmującego powierzchnię około 415 ha. Znaczna część wniosków dotyczyła przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ulicami Cichy Zakątek oraz Spokojna Przystań. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru umożliwia wypracowanie kompleksowych rozwiązań komunikacyjnych dla całej miejscowości oraz ujednolici zapisy obecnie obowiązujących dla tego obszaru dokumentów planistycznych, uchwalanych w latach 2002-2010, poprzez dostosowanie ich do aktualnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów odrębnych.

Po podjęciu Uchwały Nr LXI/587/2023 Rady Gminy Wieliszew z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Cichej, ul. Warszawskiej i ul. Wiejskiej), gm. Wieliszew, rozpoczęto procedurę planistyczną.

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.

W dniu 22 grudnia 2025 r. Rada Gminy Wieliszew podjęła uchwałę Nr XXV/223/2025 Rady Gminy Wieliszew zmieniającą uchwałę Nr LXI/587/2023 Rady Gminy Wieliszew z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Stara (rejon ul. Cichej, ul. Warszawskiej, ul. Prostej, ul. Polnej i ul. Wiejskiej), gmina Wieliszew. Uchwała zmieniająca uchwałę intencyjną w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczna między innymi z uwagi na ustalenia wynikające z przeprowadzonych prac planistycznych oraz analizy terenu dokonanej w trakcie posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W toku opiniowania projektu ustalono, że obszar objęty uchwałą intencyjną w części znajduje się na terenach, które w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostały określone jako grunty rolne, dla których nie przewiduje się realizacji zabudowy. Studium wskazuje jednoznacznie na rolniczy charakter tych terenów, co uniemożliwia opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczającego zabudowę, ponieważ byłoby to sprzeczne z nadrzędnymi kierunkami polityki przestrzennej gminy. W związku z powyższym konieczne stało się dokonanie zmiany uchwały intencyjnej poprzez odpowiednie skorygowanie granic obszaru objętego planem miejscowym, tak aby obejmował on wyłącznie tereny, dla których studium przewiduje możliwość kształtowania lub zmiany sposobu zagospodarowania zgodnego z wnioskami mieszkańców i polityką przestrzenną gminy. Korekta ta ma na celu zapewnienie zgodności projektowanego planu z ustaleniami studium, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami racjonalnego kształtowania ładu przestrzennego. W wyniku zmiany zakresu mpzp, obszar opracowania uległ redukcji do powierzchni 356,2 ha.

Po dokonaniu zmiany zakresu, projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

W wyniku uzyskanych opinii, uzgodnień, wprowadzono stosowne zmiany oraz przygotowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do wyłożenia do publicznego wglądu, o którym poinformowano w ogłoszeniu w dniu 27 maja 2026 r. w lokalnej prasie oraz w obwieszczeniu zamieszczonym na tablicach ogłoszeń oraz na Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 27 maja 2026 r. do 16 czerwca 2026 r. Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami zawartymi w planie przeprowadzono w dniu 15 czerwca 2026 r. W wyznaczonym do dnia 30 czerwca 2026 r. terminie składania uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły 74 pisma z uwagami, z których 174 uwagi zostały nieuwzględnione w całości lub w części, pozostałe zostały natomiast uwzględnione przez Wójta Gminy Wieliszew.

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 tekście uchwały, dotyczące umożliwienia zasilania w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;

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 obrębów Skrzeszew i Wieliszew, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do dróg wojewódzkich – ul. Nowodworskiej oraz ul. Modlińskiej i możliwość przyłączenia części projektowanych terenów do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

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 stycznia 2020 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