

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIELISZEW
z dnia 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Wieliszew (obręb Kwietniówka i obręb PGR) gm. Wieliszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/363/2017 Rady Gminy Wieliszew z dnia 29 września 2017 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb Kwietniówka i obręb PGR) gm. Wieliszew, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew, zatwierdzonego uchwałą NR L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 roku, Rada Gminy Wieliszew uchwała co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb Kwietniówka i obręb PGR) gm. Wieliszew, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Plan obejmuje teren działki o nr ewid. 367/1 w jej granicach ewidencyjnych, położonej we wsi Wieliszew obręb Kwietniówka, gm. Wieliszew oraz północne narożniki terenu działek o nr ewid. 50/12 i 44/206 położonych we wsi Wieliszew obręb PGR, gm. Wieliszew – zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

3. Miejscowy plan zagospodarowania dla części wsi Wieliszew (obręb Kwietniówka i obręb PGR) gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3.

5. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasad obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

6. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 2. 1. Ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu mające charakter informacyjny:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia Ø700;
- 3) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia Ø700.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 1,5 m;

- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej; za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
 - 4) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;
 - 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem terenu;
 - 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu w planie

§ 4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi nieuciążliwe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od zachodniej linii rozgraniczającej terenu oraz 12 m od południowej i wschodniej linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie dachów:
 - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 35° o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
 - c) ustala się pokrycia dachowe: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, pokrycie bitumiczne, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, przy czym ustalenie rodzaju pokrycia dachowego i jego kolorystyki nie dotyczą dachów płaskich;
- 3) w zakresie elewacji:

- a) ustala się zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
 - b) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - c) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, remontów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem;
- 3) ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Nr 215 Subniecka warszawska oraz Nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - a) nakaz zagospodarowania ścieków na zasadach określonych w § 11 ust. 1 pkt 2 planu,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi tj. dla terenu oznaczonego symbolem MW dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej;
- 5) obowiązek ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 7) dopuszczenie lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MW:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;

- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2;
 - 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 3 kondygnacje,
 - 6) maksymalną liczbę kondygnacji podziemnych – 1 kondygnacja;
 - 7) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m;
 - 8) dopuszczenie realizacji usług nieuciążliwych w formie lokali użytkowych lokalizowanych na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
 - 9) dopuszczenie realizacji funkcji gospodarczej, gospodarczo-garażowej lub garażowej w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 500 m².

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. 1. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie w granicach obszaru z uwzględnieniem zakazów, nakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

2. Wskazuje się na rysunku planu przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia Ø700 wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 12 m, tj. 6 m od osi gazociągu po obu jego stronach, zgodnie z przepisami odrębnymi – zagospodarowanie terenu w strefie kontrolowanej z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 26 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 70° do 110°.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 10. 1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z drogi publicznej – ul. Modlińskiej położonej poza granicami planu;
- 2) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w następującej liczbie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych minimum 1 stanowisko postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;

- 2) nakaz realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zapewnienia 5 miejsc do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 4) nakaz realizacji potrzeb parkingowych w graniach działki budowlanej.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) nakazuje się realizację nowych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy 90 mm,
 - c) w ramach realizowanej sieci nakazuje się uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) nakazuje się realizację nowych przewodów sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 90 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi w granicach własnej działki,
 - c) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci gazowych położonych poza granicami planu,
 - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny,
 - c) nakazuje się realizację nowych gazociągów o minimalnej średnicy 32 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,

- b) nakazuje się realizację nowych sieci niskiego i średniego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się stosowanie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego;
- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej na warunkach określonych w § 6 pkt. 7.

2. W zakresie gospodarki odpadami obowiązuje zbieranie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu można realizować obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy lub na potrzeby obsługi terenu objętego planem, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współzycia społecznego.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 11

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36

ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości – 15%.

Rozdział 12

Postanowienia końcowe

- § 14. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wieliszew.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania dla części wsi Wieliszew (obręb Kwietniówka i obręb PGR) gm. Wieliszew.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Wieliszew podjęła uchwałę Nr XXXIX/363/2017 w dniu 29 września 2017 roku w sprawie: *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb Kwietniówka i obręb PGR) gm. Wieliszew.* Zgodnie z uchwałą intencyjną celem opracowania planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Przedmiotowy plan obejmuje obszar 0,3 ha i jest położony przy ul. Modlińskiej we wschodniej części Gminy Wieliszew. Plan obejmuje swym zasięgiem działkę nr ewid. 367/1 we wsi Wieliszew, obręb Kwietniówka oraz północne narożniki działek nr ewid. 50/12 i 44/206, położone we wsi Wieliszew, obręb PGR. Obszar planu w większości jest położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

We wschodniej części obszaru planu znajduje się fragment budynku wielofunkcyjnego, którego większa część jest położona poza granicami planu tj. na działce nr ewid. 46/138, obręb PGR. Wiodącym przeznaczeniem tego obiektu jest funkcja produkcyjna, która jest prowadzona głównie w części budynku położonej poza obszarem objętym planem. Natomiast pozostały fragment budynku jest użytkowany jako magazyn oraz pod wynajem pokoi. Jest to budynek o niskiej wartości estetycznej, wolno stojący, jednokondygnacyjny, z dachem dwuspadowym o niewielkim spadku.

Obszar jest wyposażony w infrastrukturę techniczną, posiada podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej. Ponadto po stronie południowej i wschodniej od granic planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø700.

Na analizowanym obszarze obowiązuje *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wieliszew, gmina Wieliszew, przyjęty uchwałą Rady Gminy Wieliszew Nr 246/XXIII/97 z dnia 12 maja 1997 roku.* Zgodnie z ww. planem obszar jest przeznaczony pod przemysł, bazy i składy. Natomiast zgodnie z aktualnie obowiązującą polityką przestrzenną wyrażoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew*, analizowany obszar wskazano pod *zabudowę usługową i/lub mieszkaniową (wielorodzinną, jednorodziną).*

Ponadto przedmiotowy teren od strony północnej sąsiaduje z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR) – teren przy urzędzie gminy Wieliszew gm. Wieliszew, przyjętym uchwałą Nr XXXIII/342/2013 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 czerwca 2013 roku.*

W projekcie planu ustalono jedno przeznaczenie terenu tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Obsługę komunikacyjną zapewniono z drogi publicznej położonej wzdłuż zachodniej granicy planu.

Przedmiotem ustaleń planu są elementy dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasad obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Natomiast przedmiotowy plan nie określa regulacji dotyczących zagadnień:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ na terenie objętym planem nie występują i nie ustala się obiektów i obszarów objętych ww. ochroną;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania takich obszarów w obszarze planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia Ø700 w planie uwzględniono w ramach zagadnień dotyczących *granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów*, natomiast nie występują inne ograniczenia, które wymagałyby określenia zasad w planie;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ponieważ w graniach planu nie występują elementy publicznej infrastruktury komunikacyjnej.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone inwentaryzacją urbanistyczną i oceną istniejącego stanu zagospodarowania, w tym stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci ustalonego przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Wieliszew ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wszystkie wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww.

ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono wpływ zmiany przeznaczenia na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności, i władania nieruchomościami.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 283, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 13.12.2018 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej:

- od dnia 15.04.2019 r. – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- w dniach od 17.09.2019 r. do 07.10.2019 roku – wyłożony był do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 30.09.2019 roku, odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono 2. uwagi, które zostały uwzględnione częściowo. W związku z powyższym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.
- w dniach od 03.06.2020 r. do 03.07.2020 roku – wyłożony był do drugiego publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 01.07.2020 roku, odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono jedną uwagę, która została wycofana.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Uchwała Nr XIV/174/2020 Rady Gminy Wieliszew z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz planów miejscowych wskazuje, że plany sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym należy sukcesywnie aktualizować. Mając na uwadze, że obowiązujący, na badanym obszarze, plan został sporządzony na podstawie ww. ustawy, to uznaje się jego opracowanie jest zgodne z wynikami powyższej analizy.

Uchwalanie opracowywanego planu będzie związane z zmniejszeniem potencjalnych dochodów do budżetu Gminy Wieliszew z tytułu podatku od nieruchomości wynikającym ze zmiany funkcji produkcyjnej na mieszkaniowo-usługową.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.