

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIELISZEW
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew i części wsi Wieliszew (obręb PGR) gm. Wieliszew

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XLV/432/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 13 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew i części wsi Wieliszew (obręb PGR) gm. Wieliszew Rady Gminy Wieliszew, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew zatwierdzonego uchwałą Nr L/475/2018 z dnia 19 października 2018 r, Rada Gminy Wieliszew uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania dla części wsi Wieliszew i części wsi Wieliszew (obręb PGR) gm. Wieliszew, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granica przebiega następująco:

- 1) od północy – po terenie działek o nr ewid. 444, 445, 446/1, 447/1, 446/3, 498/1, 500/3, 595/1, 1038/3, 1037/3, 597/3, 608/3, 608/5 położonych we wsi Wieliszew oraz po terenie działki o nr ewid. 2/1 położonej we wsi Wieliszew (obręb PGR);
- 2) od wschodu – po terenie działek o nr ewid. 2/1, 20/1, 21, 4, po wschodniej granicy działki o nr ewid. 4, po południowej granicy działki o nr ewid. 21, po wschodniej i południowej granicy działki o nr ewid. 5, po południowej granicy działek o nr ewid. 24, 6/1, po terenie działki o nr ewid. 20/1, po wschodniej granicy działki o nr ewid. 12/15 oraz po części południowej granicy działki o nr ewid. 12/11 położonych we wsi Wieliszew (obręb PGR);
- 3) od południa - po terenie działek o nr ewid. 12/11, 12/7 położonych we wsi Wieliszew (obręb PGR), po części wschodniej granicy działki o nr ewid. 436/3 położonej we wsi Wieliszew;
- 4) od zachodu - po części wschodniej granicy działki o nr ewid. 436/3 położonej we wsi Wieliszew; gm. Wieliszew.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) informacja o danych przestrzennych, stanowiąca załącznik nr 4.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe, przy czym 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;
- 2) **powierzchni hydrologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć nawierzchnię przepuszczającą wody opadowe lub roztopowe;
- 3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu terenu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym.

§ 3.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 5) rejon lokalizacji drogi rowerowej.

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

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zieleni naturalnej – Łęgi Wieliszewskie, oznaczone symbolem literowym ZN_{ŁW};
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem literowym WS;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

§ 6.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) priorytet dla zachowania funkcji zieleni naturalnej dla obszaru „Łęgów Wieliszewskich”;
- 2) zachowanie i ochrona walorów przyrodniczych obszaru planu zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla terenów.

2. Ustala się, że tereny 4ZN_{ŁW}, 5ZN_{ŁW} i 6ZN_{ŁW}, są terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym rozumianymi jako cel publiczny – pod wydzielenie gruntów pod drogi rowerowe.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla całego obszaru planu ustala się ochronę wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) cały obszar znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 3) cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) cały obszar planu narażony jest na niebezpieczeństwo powodzi – obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zakazuje się lokalizacji ferm hodowlanych;
- 7) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków sanitarnych;
- 8) wskazuje się na rysunku planu granicę złoża kruszywa naturalnego „Wieliszew”, w ramach której obowiązują przepisy odrębne;
- 9) zakazuje się wycinania drzew, oprócz przypadków stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakazuje się:

- a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów;
- 2) ustala się nakaz zachowania rowów otwartych z zastrzeżeniem ustaleń § 13 ust.2 pkt 5.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w ramach układu drogowo-ulicznego ustala się, że teren 1KDW – droga wewnętrzna, zapewnia obsługę komunikacyjną oraz powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym;
- 2) w zakresie parkowania ustala się:
 - a) realizację miejsc do parkowania dla obsługi istniejącej zabudowy na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla obsługi istniejącej zabudowy – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 stanowiska postojowe,
 - c) realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrznej, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się maksymalną moc dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących studni, w tym istniejących studni głębinowych na podstawie prawomocnego pozwolenia wodno-prawnego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się minimalne parametry dla sieci wodociągowej - DN 90.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków do istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb);
- 3) ustala się minimalne parametry dla sieci kanalizacyjnych - DN 90.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie z nawierzchni utwardzonych, placów, parkingów oraz dachów na terenie działki własnej poprzez wprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych;

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie:
 - a) z urządzeń kogeneracyjnych lub;
 - b) z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, z uwzględnieniem ustaleń ust.1 pkt 4;
- 3) ustala się minimalne parametry dla sieci elektroenergetycznej – 0,23kV.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji;
- 3) ustala się minimalne parametry dla sieci gazowej - DN 25.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:

- 1) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
- 2) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc służących do czasowego gromadzenia odpadów przez ich wytwórcę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 12. Zasady w zakresie kolorystyki istniejących obiektów budowlanych w przypadku remontu lub przebudowy,

- 1) w zakresie elewacji:
 - a) ustala się zastosowanie kolorystyki ścian:
 - tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego, lub
 - z kamienia, cegły, drewna w kolorach dla nich naturalnych,
 - 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;
- 2) w zakresie dachów ustala się zastosowanie kolorystyki w odcieniach czerwieni, brązu i grafitowego.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 13.1. Dla terenów: 1ZN_{ŁW}, 2ZN_{ŁW}, 3ZN_{ŁW}, 4ZN_{ŁW}, 5ZN_{ŁW}, 6ZN_{ŁW} ustala się przeznaczenie terenu - tereny zieleni naturalnej - „Łęgi Wieliszewskie”.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zagospodarowanie jako zieleń naturalną, w szczególności łąki, pastwiska, nieużytki, zakrzaczenia, tereny podmokłe, zadrzewienia;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się na terenie 1ZN_{LW}:
 - a) zachowanie istniejących obiektów budowlanych, w tym istniejącej stajni, z prawem do przebudowy i remontu,
 - b) dopuszcza się zachowanie i realizację miejsc postojowych – parkingu terenowego na potrzeby istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację:
 - a) dróg dla rowerów, w tym drogi rowerowej wskazanej na rysunku planu na terenach: 4ZN_{LW}, 5ZN_{LW} i 6ZN_{LW}, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami § 6 ust.2,
 - b) powiązań pieszych w formie ścieżek z zastosowaniem powierzchni hydrologicznie czynnej,
 - c) szlaków konnych,
 - d) ekologicznych ścieżek edukacyjnych,
 - e) urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: placów zabaw, boisk o trawiastej nawierzchni, siłowni terenowych, placów do gier terenowych, miejsc piknikowych;
 - 5) nakazuje się zachowanie wód powierzchniowych, w szczególności cieków naturalnych, kanałów i rowów dla których:
 - a) ustala się zachowanie przebiegu i drożności,
 - b) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego prawem zagospodarowania terenów w szczególności budowy ciągów pieszych, dróg rowerowych, ścieżek do jazdy konnej, dróg,
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1KDW.

§ 14.1. Dla terenów: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych, w szczególności cieków naturalnych, kanałów i rowów dla których:
 - a) ustala się zachowanie drożności,
 - b) dopuszcza się realizację mostów i przepustów będących elementem składowym ciągów pieszych, dróg rowerowych, ścieżek do jazdy konnej lub dróg;
 - c) dopuszcza się rekultywację i rewitalizację;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenów jako zieleń naturalna;
 - 3) dopuszcza się aby tereny były wspólnie zagospodarowane z przyległymi terenami zieleni naturalnej oznaczonymi symbolem ZN_{LW}, w szczególności w ramach realizacji elementów wymienionych w pkt 1 lit.b.

§ 15. 1. Dla terenu 1KDW ustala się przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 7,0 m do 13,0m.

3. Dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, przebudowę istniejącego mostu lub budowę nowego.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego – 0,1%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

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

Z up. Wójta Gminy Z-ca Wójta Gminy
Magdalena Radzikowska