

**UCHWAŁA NR/...../2020
RADY GMINY WIELISZEW**

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 – tekst jedn. z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 – tekst jedn. z późn. zm.), w związku z uchwałą nr L/495/2014 z dnia 28 października 2014 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew oraz stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) informacja o danych przestrzennych, stanowiąca załącznik nr 4.

§ 2. Plan obejmuje obszar, którego granice, określone w części graficznej planu wyznaczają:

- 1) od północy - po północnej granicy działek o nr ewid. 897/1, 898/1, 907/1, 907/2, 918, 340, 363, 236, 244, 366, 251 i 257;
- 2) od wschodu - po wschodniej granicy działki o nr ewid. 367;
- 3) od południa – po południowej granicy działek o nr ewid. 361, 363 i 1016 (drogi);
- 4) od zachodu - po zachodniej granicy działek o nr ewid. 897/1, 897/2, 906, 1015, 987, 978, 979, 980, 977, 1096, 973/1, 974/1, 970/2, 971/1 i 972 i 1016.

§ 3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 12) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic terenów zalewowych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu ustawy Prawo wodne;
- 4) granic terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o symetrii układu połaci oraz jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 4) **linii zabudowy od lasów** - należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalnie linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni zadaszeń wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, podziemnych części budynków;
- 6) **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;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, polegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych metodami nieprzemysłowymi;

- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokajanie potrzeb ludności w tym w zakresie handlu, gastronomii, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, usług bytowych, kultury i administracji, usług pocztowych, usług turystycznych, z wyłączeniem usług hotelarskich polegających na wynajmowaniu miejsc na ustawienie namiotów i przyczep samochodowych;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami technicznymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 13) **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.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie zabudowy od lasów;
- 5) strefa ochronna istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 6) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 7) przeznaczenie terenów, oznaczone numerem i symbolem identyfikacyjnym terenu.

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

§ 6. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **MN/U**;
- 3) tereny rolnicze – **R**;
- 4) lasy – **ZL**;
- 5) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki – **IT-E**;
- 6) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KDGP**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.1. Dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, przekraczającej wskaźniki i parametry, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się wszelkie prace budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych parametrów, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

2. Nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z:

- 1) ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 2) ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy od lasów, z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych.
3. Dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub liniami zabudowy od lasu, dopuszcza się:
 - 1) przebudowę i remont, z zachowaniem istniejących parametrów zabudowy;
 - 2) rozbudowę, nadbudowę, z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy lub linii zabudowy od lasu oraz z zachowaniem parametrów ustalonych dla terenu.
4. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy lub linii zabudowy od lasów, obowiązują przepisy odrębne.
5. Ustala się kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz z kamienia, cegły, drewna, w kolorach dla nich naturalnych.
6. Na obszarze planu zakazuje się:
 - 1) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
 - 2) stosowania jako pokrycia dachów spadzistych papy bitumicznej, blachy falistej lub blachy trapezowej.
7. Na obszarze planu dopuszcza się:
 - 1) lokalizację tablic informacyjnych, z wyłączeniem terenów 1ZL-12ZL;
 - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: MN, MN/U - lokalizację reklam usytuowanych wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 1,0 m² dla działki budowlanej;
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: MN, MN/U - lokalizację szyldów, na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, wolnostojących lub na ogrodzeniach, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 0,5 m²;
 - 4) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów na dachach budynków oraz reklam o zmiennej i świecącej ekspozycji.
8. W zakresie zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:
 - 1) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń działek w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, których powierzchnia prześwitu wynosi co najmniej 30%;
 - 3) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb działki o 2,0m względem linii rozgraniczającej w rejonie wjazdu na działkę;
 - 4) dopuszcza się możliwość stosowania w ogrodzeniach podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m;
 - 5) w przypadku zastosowania podmurówki nakazuje się jej realizację z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności: płazom, gadom i drobnym ssakom;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń razem z podmurówką - 1,8 m;
 - 7) materiał: kamień, cegła, drewno, metal oraz materiały imitujące kamień i cegłę;
 - 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 8.1. W obszarze planu:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii elektrycznej;
 - 3) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu na terenach oznaczonych symbolem ZL.
2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności:
- 1) zakaz wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia;
 - 2) zakaz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
 - 3) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
 - 4) zakaz wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu.
3. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
- 1) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
 - 3) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwość akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.

§ 9. 1. Obszar planu położony jest w całości, w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - Dolina Środkowej Wisły oraz w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 – Subniecka Warszawska; obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie inwestycji w sposób zabezpieczający zanieczyszczenie wód podziemnych.

2. W obszarze planu, ujawnia się:

- 1) złoża piasków kwarcowych o nazwie „Wieliszew”;
- 2) obszar i teren górniczy „Wieliszew – Obszar II”, w rejestrze pod nr XLV/1/7, których granice przedstawiono na rysunku planu.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10.1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN oraz 1MN/U - 1200m²,
 - b) na terenie 2MN – 800m²,
 - c) na terenach 19MN, 20MN – 270m²,
 - d) na terenie 21MN – 64m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 20MN oraz 1MN/U - 15m,
 - b) na terenach 19MN, 21MN – 9m;

- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 60° a 120°.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do wydzieleń dla infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. Ustala się strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii), w obrębie których:

- 1) prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować w zgodzie z ustaleniami planu i w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12.1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy lokalnej 1KDL – ul. Szyszkową, połączoną z drogą krajową Nr 61 Warszawa – Jabłonna – Augustów.

2. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

- 1) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KDGP**;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej – **KDL**;
- 3) drogi wewnętrzne – **KDW**.

2. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, nie wskazanych na rysunku planu, których szerokość nie może być mniejsza niż 6 m.

§ 13. W zakresie miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) nakazuje się na terenie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, o której mowa w lit. a-b, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach, realizację co najmniej:
 - a) 2 miejsc do parkowania na jeden budynek jednorodzinny,
 - b) 1 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej w budynku usługowym lub na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

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

§ 14.1. Ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną.

2. Dopuszcza się remonty, przebudowę, zmiany przebiegu oraz likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych lub na działkach

wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z wyłączeniem terenów 1ZL-12ZL.

4. W przypadkach gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się ich lokalizację poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i dróg wewnętrznych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 1ZL-12ZL oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu i przepisów odrębnych.

5. Nakazuje się uwzględnienie warunków wzajemnego usytuowania sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 15.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się budowę sieci wodociągowej o minimalnej średnicy \varnothing 60;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom.

2. Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem wymogów lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16.1. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie zbiorowym do oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacji sanitarnej - tłocznej o minimalnej średnicy \varnothing 63 lub grawitacyjnej o minimalnej średnicy \varnothing 150,
 - c) do czasu wyposażenia wszystkich terenów w sieć kanalizacji sanitarnej, możliwość zastosowania na działkach budowlanych szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 17. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na teren biologicznie czynny, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych lub w inny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych poprzez drenaż oraz sieć kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 200;
- 4) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 18.1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia

2. Dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) stosowanie odnawialnych źródeł energii, o mocy poniżej 100kW z zastrzeżeniem §14 ust.6;
- 4) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

§ 19.1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia

2. Dopuszcza się budowę sieci gazowej o min. \varnothing 32, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 20.1. W zakresie energii cieplnej ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin.

2. Dopuszcza się stosowanie:

- 1) paliw płynnych, paliw gazowych, drewna, energii elektrycznej;
- 2) odnawialnych źródeł energii, o mocy poniżej 100kW z zastrzeżeniem §14 ust.6;
- 3) kominków, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów.

§ 21. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej i internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

§ 22. W zakresie gospodarowania odpadami: ustala się zbieranie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązuje w gminie.

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 23.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynek mieszkalny.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) budynków garażowo-gospodarczych, gospodarczych i garaży;
- 4) zieleni towarzyszącej.
- 5) obiektów małej architektury.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
- 2) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym, na działce budowlanej lub jednego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym i jednym lokalu usługowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) linie zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 12m od granicy lasu z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,

- b) maksymalna – 0,4;
- 6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70%;
- 8) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – 9m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) garażowo-gospodarczych, gospodarczych, garaży – 5m – 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) geometria dachów:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem 1MN-4MN oraz 6MN-18MN – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25–45°,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 5MN:
 - dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25–45°,
 - dachy płaskie;
- 11) w istniejącej zabudowie, w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu, plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
- 12) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacho-dachówka, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- 13) ustala się kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz z kamienia, cegły, drewna, w kolorach dla nich naturalnych;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200m².
- 15) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów 1MN, 2MN - z dróg wewnętrznych 2KDW lub 3KDW,
 - b) terenów 3MN, 4MN - z drogi wewnętrznej 2KDW,
 - c) terenu 5MN - z drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL (ul. Szyszkowa) oraz z dróg wewnętrznych 3KDW, 8KDW lub 10KDW,
 - d) terenu 6MN - z dróg wewnętrznych 10KDW lub 11KDW,
 - e) terenu 7MN - z dróg wewnętrznych 5KDW, 6KDW, 8KDW lub 11KDW,
 - f) terenu 8MN – z dróg wewnętrznych 3KDW, 4KDW lub 5KDW oraz z drogi zlokalizowanej bezpośrednio poza granicą obszaru opracowania,
 - g) terenu 9MN – z dróg wewnętrznych 5KDW, 6KDW lub 11KDW oraz z drogi zlokalizowanej bezpośrednio poza granicą obszaru opracowania,
 - h) terenu 10MN – z dróg wewnętrznych 7KDW, 9KDW lub 11KDW oraz z drogi zlokalizowanej bezpośrednio poza granicą obszaru opracowania,
 - i) terenu 11MN – z dróg wewnętrznych 7KDW, 9KDW lub 14KDW oraz z drogi zlokalizowanej bezpośrednio poza granicą obszaru opracowania,
 - j) terenu 12MN - z dróg wewnętrznych 9KDW lub 14KDW,
 - k) terenu 13MN - z drogi wewnętrznej 9KDW,
 - l) terenów 14MN, 17MN - z drogi wewnętrznej 12KDW,
 - m) terenu 15MN - z drogi wewnętrznej 11KDW,
 - n) terenu 16MN - z dróg wewnętrznych 11KDW, 12KDW lub 13KDW,
 - o) terenu 18MN - z dróg wewnętrznych 12KDW lub 14KDW.

§ 24.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **19MN**, **20MN**, **21MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - istniejąca.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym infrastruktury technicznej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dla istniejącej budynków dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę istniejących budynków;

- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów 19MN i 21MN – istniejącymi drogami leśnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) terenu 20MN - z drogi wewnętrznej 12KDW.

§ 25.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) budynków garażowo-gospodarczych, gospodarczych, garaży;
- 4) zieleni towarzyszącej;
- 5) obiektów małej architektury.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
- 2) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym, lub wyłącznie jednego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym i jednym usługowym, lub wyłącznie jednego wolnostojącego budynku usługowego na działce budowlanej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) linie zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 12m od granicy lasu z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50%,
- 8) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 9m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) garażowo-gospodarczych, gospodarczych i garaży – 5m – 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 25–45°,
 - b) budynków usługowych:
 - dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 25–45°,
 - dachy płaskie;
 - c) dla budynków garażowo-gospodarczych, gospodarczych i garaży:
 - dachy jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 12–45°,
 - dachy płaskie;
- 11) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200m²;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną terenu - z drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – **użytki rolne**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1,

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni i zadrzewień,
- 3) dopuszcza się zalesienia w trybie przepisów odrębnych.

§ 27.1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – **las**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) realizację gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie lasów.

§ 28.1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT-E**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki**.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację stacji transformatorowej, z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni towarzyszącej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 3) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20%;
- 5) maksymalna wysokość budynku – 5m;
- 6) geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 12–45°;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu - z drogi wewnętrznej 5KDW lub drogi zlokalizowanej bezpośrednio poza granicą obszaru opracowania.

§ 29.1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - **droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1,:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 6,2m do 12,4m, dla części drogi położonej w granicach planu (poszerzenie drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego);
- 2) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30.1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy **lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - **droga publiczna klasy lokalnej** (ul. Szyszkowa).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się - szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - 16m, z poszerzeniem do 48m w rejonie placu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) chodników, ścieżek pieszych i tras rowerowych,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu.

§ 31.1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW i 15KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - **droga wewnętrzna**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla 1KDW – 16m, z poszerzeniem do 20m w rejonie placu,
 - b) dla 2KDW, 5KDW, 11KDW (ul. Uroczą) – 16m,
 - c) dla 3KDW – 20m, z poszerzeniem do 50m i 65m w rejonie placów,
 - d) dla 4KDW – od 6m do 10m,
 - e) dla 6KDW – od 7m do 9,6m,
 - f) dla 7KDW (ul. Piaskowa), 8KDW, 9KDW, 10KDW (ul. Grzybowa), 13KDW – 10m,
 - g) dla 12KDW (ul. Piaskowa) – od 10m do 11m,
 - h) dla 14KDW (ul. Ku Słońcu) – 5m;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) chodników, ścieżek pieszych i tras rowerowych,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu.

Rozdział 10 **Przepisy końcowe**

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

- 1) dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia prac budowlanych.

§ 33. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 15 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN, MN/U**;
- 2) 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R, ZL, IT-E, KDGP, KDL i KDW**.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

§ 35. Uchwała podlega ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

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