

**UCHWAŁA NR/..../2021
RADY GMINY WIELISZEW**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Komornica, 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr VII/58/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew oraz uchwałą Nr XLV/424/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 13 kwietnia 2018 r., w sprawie zmiany uchwały Nr VII/58/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew, 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, 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, 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 południowej granicy działki o nr ew. 388/1, po południowej granicy działki o nr ew. 290, zachodniej, południowej i wschodniej granicy działki o nr ew. 391/1;
- 2) od wschodu - po wschodniej granicy działek o nr ewid. 398/4 i 398/1;
- 3) od południa - po południowej granicy działki o nr ewid. 411;
- 4) od zachodu - po zachodniej granicy działek o nr ewid. 388/14, 388/7, 388/6, 388/5, 388/4, 388/3, 388/2.

§ 3. 1. 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 13) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 14) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic terenów górniczych oraz 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 symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o symetrii układu połaci oraz jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **linii zabudowy od lasów** - należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych,
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni zadaszeń wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, podziemnych części budynków;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, 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;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, polegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych metodami nieprzemysłowym;

- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, 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;
- 11) **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;
- 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.

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) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 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 usługowej – **U**;
- 3) lasy – **ZL**;
- 4) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład 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. Na obszarze planu zakazuje się:

- 1) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
- 2) realizacji dachów płaskich i wklęsłych (pogrążonych);
- 3) stosowania jako pokrycia dachów spadzistych papy bitumicznej;
- 4) umieszczania reklam i szyldów na dachach budynków oraz reklam o zmiennej ekspozycji

5. Na obszarze planu dopuszcza się:

- 1) lokalizację tablic informacyjnych, z wyłączeniem terenu 1ZL;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: 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, U - lokalizację szyldów, na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, wolnostojących lub na ogrodzeniach, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 0,5 m².

6. Ustalenia 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) ustala się 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) zakazuje się wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia,
- 2) zakazuje się tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 3) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów,

- 4) zakazuje się wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu;
3. Nakazuje się ochronę powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach budowlanych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.
4. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
 - 1) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwość akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9.1. Na obszarze planu znajdują się następujące stanowiska archeologiczne (pozostałości osady i ślady osadnictwa z epoki kamienia i epoki brązu, datowane na IV-II tys. p.n.e.), wpisane do ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków:

- 1) AZP 52-65/9;
- 2) AZP 52-65/10.

2. W celu ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu.

3. W strefach o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują warunki zagospodarowania, ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi, w tym Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870) w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Obszar planu położony jest w całości, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - Dolina Środkowej Wisły oraz w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, określone odpowiednimi przepisami odrębnymi oraz nakazuje się prowadzenie inwestycji w sposób zabezpieczający zanieczyszczenie wód podziemnych.

3. Na rysunku planu oznaczono granice obszarów zagrożenia powodziowego w przypadku całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych, dla których obowiązują przepisy odrębne. Zabudowa oraz zagospodarowanie terenów powinno uwzględniać istniejące ryzyko powodziowe.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11.1. 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) 1200 m² - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN,
 - b) 1500 m² - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN, 9MN,

- c) 2000 m² - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 70° a 110°.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do wydzieleń dla infrastruktury technicznej oraz dróg.

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 zbiorczej (drogę powiatową – ul. Wspólna), oznaczoną na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ** i **3KDZ**.

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 zbiorczej – **KDZ** (ul. Wspólna, niewielki fragment w obszarze opracowania);
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej – **KDD**;
- 3) drogi wewnętrzne – **KDW**.

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

§ 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 stanowiska postojowe na jeden budynek jednorodzinny,
 - b) 1 stanowisko postojowe 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, kanalizacji deszczowej, 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 terenu 1ZL.

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 terenu oznaczonego symbolem 1ZL 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 50;
- 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:

- 1) odprowadzanie ścieków 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.
- 5) budowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia w formie linii kablowych;
- 6) skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych.

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

2. Dopuszcza się budowę sieci gazowej o minimalnej średnicy \varnothing 32, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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. Ustalenia 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 postępowania z odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi 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**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa nieuciążliwa.

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

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

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

- 1) budynki mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
- 2) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym;
- 3) zakazuje się realizacji nowej zabudowy usługowej;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linie zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 12 m od granicy lasu z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 8) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70%;

- 10) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – 5 m,
 - c) wiat, altan i obiektów małej architektury – 4 m,
 - d) masztów i słupów - 12 m;
- 11) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 12) w istniejącej zabudowie, w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu, plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
- 13) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacho-dachówka, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- 14) 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;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m²;
- 16) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN - z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
 - b) terenu 2MN - z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD, z drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD lub z drogi wewnętrznej 5KDW,
 - c) terenu 3MN - z drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD, z dróg wewnętrznych 1KDW, 5KDW, z drogi publicznej klasy zbiorczej 2KDZ (zlokalizowanej w znacznej części poza granicą opracowania planu),
 - d) terenu 4MN - z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 5KDW,
 - e) terenu 5MN - z dróg wewnętrznych 2KDW, 3KDW, 5KDW,
 - f) terenu 6MN - z drogi publicznej klasy zbiorczej 3KDZ (zlokalizowanej w znacznej części poza granicą opracowania planu) lub z dróg wewnętrznych 3KDW, 4KDW, 5KDW,
 - g) terenu 7MN - z dróg wewnętrznych 4KDW, 5KDW.

§ 24.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **8MN**, **9MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

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

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

- 1) budynki mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
- 2) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) linie zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 12 m od granicy lasu z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 300 m²;

- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80%;
- 8) nakazuje się zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni działek (poza wyłączoną z produkcji leśnej pod zabudowę);
- 9) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – 5 m,
 - c) wiat, altan i obiektów małej architektury – 4 m,
 - d) masztów i słupów - 12 m;
- 10) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 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 – 1500 m²;
- 15) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej 3KDW.

§ 25.1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70%;
- 5) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12m - 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych – 12 m – 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – 5 m,
 - c) wiat, altan i obiektów małej architektury – 4 m,
 - d) masztów i słupów – 12 m;
- 7) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacho-dachówka, pokrycia bitumiczne;
 - b) kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;

- 9) 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;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U z drogi publicznej klasy zbiorczej 3KDZ (zlokalizowanej w znacznej części poza granicą opracowania planu) lub z drogi wewnętrznej 3KDW.

§ 26.1. Wyznacza się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – **las**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie lasów.

§ 27.1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **droga publiczna klasy zbiorczej** (w granicach planu znajdują się fragmenty drogi);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1KDZ – od 0,1 m do 3 m,
 - b) dla terenu 2KDZ – od 0,1 m do 5 m,
 - c) dla terenu 3KDZ – od 3,5 m do 4,8 m.

§ 28.1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **droga publiczna klasy dojazdowej**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1KDD – 10 m, z poszerzeniem do 16 m w rejonie placu do zawracania,
 - b) dla terenu 2KDD – 10 m.

§ 29.1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **droga wewnętrzna**.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1KDW – 10 m, z poszerzeniem do 14,5 m w rejonie placu do zawracania,
 - b) dla terenu 2KDW – 5 m,
 - c) dla terenu 3KDW – 6 m,
 - d) dla terenu 4KDW – 7 m,
 - e) dla terenu 5KDW – 6 m.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 30. 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.

§ 31. 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** i **U**;
- 2) 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**, **KDZ**, **KDD** i **KDW**.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

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

*Wójt Gminy Wieliszew
Paweł Andrzej Kownacki*