

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY WIELISZEW**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części wsi Krubin, gm. Wieliszew (teren położony przy ul. Jeziornej)**

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr VIII/66/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 maja 2015 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krubin, gm. Wieliszew (teren położony przy ul. Jeziornej), stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, uchwalonego Uchwałą Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r., Rada Gminy Wieliszew uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krubin, gm. Wieliszew (teren położony przy ul. Jeziornej), zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice, określone w części graficznej planu, przebiegają w sposób następujący:
  - 1) od strony północnej - po północnej granicy działek o nr ewid. 586, 587, 588, 589, 590, 591/13 i 591/14 oraz po wschodniej granicy działki o nr ewid. 591/15 i po terenie działki o nr ewid. 592 w linii prostej do wschodniej granicy działki o nr ewid. 632/58 i po jej granicy;
  - 2) od strony wschodniej - po północno-wschodniej granicy działki o nr ewid. 632/58 oraz po wschodniej granicy działek o nr ewid. 632/64, 632/66, 632/70;
  - 3) od strony południowej - po południowej granicy działki o nr ewid. 632/70, po wschodniej granicy działek o nr ewid. 632/63, 632/72, 632/80, po południowej granicy działek o nr ewid. 632/80, 632/79 i 632/78, po zachodniej granicy działek o nr ewid. 632/78, 632/72 i 632/60 do południowej granicy działki o nr ewid. 631, 630 i 629 do południowej granicy działki o nr ewid. 614 oraz po jej granicy i południowej granicy działek o nr ewid. 606 i 607;
  - 4) od strony zachodniej - po zachodniej granicy działki o nr ewid. 586 oraz w linii prostej do zachodniej granicy działki o nr ewid. 606 oraz po jej granicy.
3. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy; oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;

- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – załącznik nr 4.
4. W planie określa się:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady 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, w tym krajobrazów kulturowych;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 9) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 11) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
  - 13) stawki procentowe, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
5. W planie nie określa się:
- 1) zasad ochrony 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.

## § 2.

Illekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały 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;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne 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, a także podziemnych części budynków;
- 3) linii zabudowy od lasu - należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;

- 4) 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;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe terenu, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

### § 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) linie zabudowy od lasów;
  - 5) wymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
  - 6) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150;
  - 7) przeznaczenie terenów;
  - 8) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

### § 4.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**;
  - 2) tereny rolnicze - użytki zielone, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZ, 2RZ**;
  - 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Z**;
  - 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL**;
  - 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

### § 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów;
- 2) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się adaptację, zachowanie, remont i przebudowę oraz, z zachowaniem ustaleń planu, rozbudowę i nadbudowę;

- 3) ustala się:
  - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – według ustaleń szczegółowych dla terenów,
  - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5,0 m,
  - c) maksymalną wysokość wiat, altan i obiektów małej architektury – 5,0 m,
  - d) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 4) w zakresie zasad sytuowania i rozmieszczania reklam:
  - a) dopuszcza się lokalizację szyldów, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 1RZ, 2RZ, 1Z,
  - b) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
  - c) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacji transformatorowych;
- 5) w zakresie kolorystyki i materiałów obiektów budowlanych:
  - a) w zakresie elewacji:
    - ustala się zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
    - ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
    - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
  - b) w zakresie pokryć dachowych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, grafitowym;
- 6) w zakresie zasad realizacji ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m,
  - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń, w których udział powierzchni ażurowej jest mniejszy, niż 70% oraz ogrodzeń żelbetowych lub wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyjątkiem:
    - części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,5 m wysokości oraz słupów ogrodzeniowych,
    - ogrodzeń drewnianych, dla których udział powierzchni ażurowej nie może być mniejszy niż 30%,
  - c) dopuszcza się ogrodzenie w formie żywopłotu,
  - d) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy lokalizować w liniach rozgraniczających tych dróg,
  - e) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb działki o 2,0 m względem linii rozgraniczającej w rejonie wjazdu na działkę.

## § 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni towarzyszącej; dopuszcza się usuwanie drzew zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL;
- 4) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, spalaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów spielania zwłok;
- 6) zakazuje się lokalizacji ferm hodowlanych;
- 7) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji turbin i elektrowni wiatrowych;
- 8) ustala się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz Nr 215 Subniecka warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
  - a) nakaz zagospodarowania ścieków na zasadach określonych w uchwale,
  - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
  - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 9) zakazuje się przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor lub użytkownik ma tytuł prawny.

#### **§ 7.**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, dla terenów oraz części terenów znajdujących się w granicach obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego – obszar narażony jest na zalanie wodami powodziowymi powodującymi szkody powodziowe.

#### **§ 8.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się granice zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem C-119 – stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 52-64/13;
- 2) ustala się ochronę części stanowiska archeologicznego o nr ew. AZP 52-64/60, w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) na obszarach stanowiska archeologicznego i strefy, o których mowa w pkt 1, 2, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

#### **§ 9.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 o szerokości 30,0 metrów, po 15,0 m od osi gazociągu w obie strony, na terenie której:

- 1) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę, modernizację, remont i konserwację istniejących sieci i urządzeń gazowniczych;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji parkingów samochodowych;
- 4) zakazuje się realizacji nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu;
- 5) ustala się zapewnienie dojazdu do sieci i urządzeń gazowniczych.

#### § 10.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania:

- 1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **1KDW**;
- 2) jako drogę służącą do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **1KDW**;
- 3) dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować z drogi oznaczonej symbolem **1KDW**;
- 4) nakazuje się realizację placu do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla niewyznaczonych na rysunku planu, nieprzelotowych dróg wewnętrznych, o długości większej niż 60,0 m;
- 5) nakazuje się na terenie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych lub garażach, realizację co najmniej:
  - a) dwóch stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodinnym,
  - b) jednego stanowiska postojowego na 30 m<sup>2</sup> lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodinnym, jednak nie mniej niż jedno stanowisko postojowe;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 11.

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

- 1) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej lub na działkach wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z wyłączeniem terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyłączeniem terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu i przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, 75 mm dla kanalizacji sanitarnej tłocznej,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;
- 6) ustalenia zawarte w pkt. 4 lit. a oraz pkt. 5 lit. a nie dotyczą średnic przewodów przyłączy;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż lub projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,
  - e) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) nakazuje się podłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych ekologicznych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
  - c) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych,
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, drewno lub energii elektrycznej albo odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) nakazuje się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakazuje się wyposażenie działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów.

## § 12.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - 1) minimalne powierzchnie działek:
    - a) na terenach 1MN, 2MN: 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenie 3MN: 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalne szerokości frontów działek: 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczającej minimum jednej z przyległych dróg – od 60° do 120°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust.1 nie stosuje się do wydzielen pod obiekty infrastruktury technicznej.
3. Ustala się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej niż ustalona planem w przypadku budowy infrastruktury technicznej lub budowy dróg.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 13.**

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze lub garaże;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży wolnostojących lub usytuowanych w granicy działki, zblokowanych z budynkiem zlokalizowanym na sąsiedniej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni użytkowej 60 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy ogrodniczej;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,50;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 8) maksymalna wysokość budynków dla budynków mieszkalnych – 9,0 m , maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 9) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) geometria dachów – dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) na terenach 1MN, 2MN: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 3MN: 1200 m<sup>2</sup>;
- 12) dopuszcza się, na terenie 1MN, wydzielanie dróg wewnętrznych, o minimalnej szerokości:
  - a) 6,0 m – dla dróg wewnętrznych o długości do 60 m,



- b) 8,0 m – dla dróg niewymienionych w lit. a;
- 13) obsługa komunikacyjna:
- a) terenów 1MN, 2MN – z drogi wewnętrznej 1KDW,
  - b) terenu 3MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej graniczącej z obszarem planu.

#### **§ 14.**

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1RZ, 2RZ:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze - użytki zielone;
- 2) dopuszcza się realizację ekologicznych ścieżek edukacyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

#### **§ 15.**

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1Z:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

#### **§ 16.**

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) ustala się realizację gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli nie związanych z gospodarką leśną.

#### **§ 17.**

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się: lokalizację obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, realizację zieleni towarzyszącej, chodników.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 18.**

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) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy z wyłączeniem terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 1RZ, 2RZ i 1Z.

**§ 19.**

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30 % – dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN;
- 2) 0,1% – dla pozostałych terenów.

**§ 20.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

**§ 21.**

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

*Wójt Gminy Wieliszew*

*Paweł Andrzej Kownacki*