

Projekt

UCHWAŁA NR RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR, rejon ul. Kościelnej), gm. Wieliszew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr L/477/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR, rejon ul. Kościelnej), gm. Wieliszew, 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 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR, rejon ul. Kościelnej), gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice, określone w części graficznej planu, przebiegają następująco:

- 1) od północy – po terenie działek o nr ewid. 49, 44/57, 44/158, po północnej granicy działki o nr ewid. 44/158, po części wschodniej granicy działki o nr ewid. 44/158, po terenie działek o nr ewid. 50/9, 51, 46/138;
- 2) od wschodu – po części północnej granicy działki o nr ewid. 46/138, po zachodnim terenie działki o nr ewid. 46/138, po wschodniej granicy działek o nr ewid. 50/9, 44/203, 44/204, 44/205;
- 3) od południa – po południowej granicy działek o nr ewid. 44/205, 44/101, po części południowej granicy działki o nr ewid. 44/93, po południowej granicy działek o nr ewid. 44/91, 44/89, 44/87, 44/83, po terenie działki o nr ewid. 49;
- 4) od zachodu - po części zachodniej granicy działki o nr ewid. 49.

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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 8) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **alejach drzew** – należy przez to rozumieć szpalery zieleni złożone z grup drzew i krzewów, o zwartej strukturze i składzie gatunkowym zgodnym z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **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 nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, podziemnych części budynków;
- 4) **obiektach rekreacji** – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi siłownie zewnętrzne, place zabaw, stoły do gry;
- 5) **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 powierzchnią 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 funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe terenu, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie administracji, gastronomii, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, bankowości, telekomunikacji, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, opieki nad dziećmi i oświaty, w tym między innymi żłobek, przedszkole, szkoła, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m² oraz usług publicznych;
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą realizowaną w zakresie kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu oraz opieki nad dziećmi i oświaty, w tym między innymi żłobek, przedszkole, szkoła;
- 11) **wysokości zabudowy** – w przypadku budynków należy przez to rozumieć wysokość mierzoną zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innych obiektów wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy danym obiekcie do najwyższej położonego elementu tego obiektu;
- 12) **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) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 5) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500;
- 6) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 7) przeznaczenie terenów;
- 8) projektowane aleje drzew o szerokości co najmniej 4,0 m.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW/U, 2MW/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U**;
- 4) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UO**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP**;
- 6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1W, 2W**;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL**;
- 10) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW**;
- 12) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPR, 2KPR, 3KPR, 4KPR, 5KPR, 6KPR, 7KPR, 8KPR, 9KPR**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie lub odbudowę z zachowaniem dotychczasowych parametrów,
 - b) dopuszcza się zachowanie liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) dopuszcza się remont i przebudowę, w tym termomodernizację oraz rozbudowę lub dobudowę o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizację dojazdów, sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów,
 - b) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery – 5,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych - 12,0 m;
- 6) ustala się kolorystykę i materiały obiektów budowlanych:
 - a) w zakresie elewacji:
 - zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
 - 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, pokrycie bitumiczne w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, grafitowym, czarnym przy czym ustalenia kolorystyki pokrycia dachowego nie dotyczą dachów płaskich;
- 7) zakazuje się lokalizacji nadziemnych, wolnostojących parkingów wielopoziomowych;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - b) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w lit. a, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - c) inwestycji celu publicznego;
- 1) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny MW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- b) tereny MW/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo – usługowe,
 - c) teren UO kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) tereny ZP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 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 spopielenia zwłok oraz grzebowisk zwłok zwierzęcych i ludzkich;
 - 6) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwość akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) nakazuje się nasadzenia drzew w formie alei o szerokości co najmniej 4,0 m, z wyłączeniem zjazdów oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem zagospodarowania terenów alei, w sposób zapewniający naturalną vegetację drzew i krzewów.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie udokumentowanego otworu wiertniczego hydrogeologicznego oraz otworów wiertniczych hydrogeologicznych – ujęć wody, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się ochronę wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 – Subniecka warszawska, poprzez zagospodarowanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami uchwały oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 12,0 m, po 6,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w których:
 - a) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 2) ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 o szerokości 30,0 m, po 15,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach, w której:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków, urzędzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu oraz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu,
 - b) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 3) nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

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

- 1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 2) jako drogi służące do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ oraz tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL;
- 3) dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW;

- 4) jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW;
- 5) nakazuje się realizację placów 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;
- 6) dla samochodów osobowych nakazuje się na terenie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, realizację co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach,
 - b) 3 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności kulturalnej,
 - c) 5 stanowisk postojowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 5 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkolach,
 - d) 5 stanowisk postojowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 5 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności edukacyjnej,
 - e) 2 stanowisk postojowych na 10 uczestników, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy,
 - f) 2 stanowisk postojowych na jeden gabinet w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu opieki zdrowotnej,
 - g) 20 stanowisk postojowych na 100 użytkowników, jednak nie mniej niż 10 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu sportu i rekreacji,
 - h) 1 stanowiska postojowego na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalach lub budynkach gastronomicznych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe,
 - i) 1 stanowiska postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej nie wliczając powierzchni magazynowej w lokalach lub budynkach usługowych, w tym biurowych lub handlowych, nie wymienionych w lit. b-h, jednak nie mniej niż 3 stanowiska postojowe,
 - j) 1 stanowiska postojowego na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 1W, 2W;
- 7) wymaganą liczbę stanowisk postojowych dla inwestycji o której mowa w pkt 6 lit. a należy powiększyć o 10% z przeznaczeniem na stanowiska postojowe ogólnodostępne;
- 8) dla rowerów nakazuje się na terenie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, realizację co najmniej:
 - a) 1 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach,
 - b) 5 stanowisk postojowych na 100 użytkowników, jednak nie mniej niż 5 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności kulturalnej,
 - c) 5 stanowisk postojowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 5 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkolach,
 - d) 20 stanowisk postojowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 20 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności edukacyjnej,
 - e) 2 stanowisk postojowych na 10 uczestników, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy,
 - f) 1 stanowiska postojowego na jeden gabinet w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu opieki zdrowotnej,
 - g) 20 stanowisk postojowych na 100 użytkowników, jednak nie mniej niż 10 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu sportu i rekreacji,
 - h) 1 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe, w lokalach lub budynkach usługowych nie wymienionych w lit. b-g;

9) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, skablowanie, remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

3) nakazuje się zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;

5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub o średnicy nie mniejszej niż 75 mm dla kanalizacji sanitarnej tłocznej,

b) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) 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,

d) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, do gruntu poprzez drenaż, studnie chłonne lub projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,

e) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,

f) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się podłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się zasilanie z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,

c) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,

d) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako podziemnych,

e) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe lub energii elektrycznej albo mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;

10) w zakresie telekomunikacji:

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

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
- a) 2500 m² – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MW/U,
 - b) 2000 m² – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: U,
 - c) 1000 m² – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: UO,
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
- a) 50,0 m – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MW/U,
 - b) 25,0 m – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, UO;
- 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 wydzieleń 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 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
- a) lokale o funkcji usługowej z zakresu usług nieuciążliwych w kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) wolnostojąca zabudowa usługowa z zakresu usług opieki nad dziećmi i oświaty, w tym między innymi żłobek, przedszkole, szkoła;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) garaży w kondygnacjach podziemnych,
 - b) stanowisk postojowych,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów stałych,
 - d) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery,
 - e) obiektów rekreacji,
 - f) zieleni towarzyszącej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
- a) minimalną – 0,01,

- b) maksymalną – 1,20;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej –30%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°;
- 10) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 11) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o minimalnej szerokości:
 - a) 6,0 m – dla dróg wewnętrznych o długości do 60,0 m,
 - b) 8,0 m – dla dróg niewymienionych w lit. a;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1MW – z terenu dróg 4KDW, 5KDW,
 - b) 2MW – z terenu dróg 5KDW, 6KDW,
 - c) 3MW – z terenu drogi 6KDW,
 - d) 4MW – z terenu drogi 6KDW,
 - e) 5MW – z terenu dróg 6KDW, 8KDW,
 - f) 6MW – z terenu drogi 4KDW, 7KDW,
 - g) 7MW – z terenu dróg 6KDW, 7KDW,
 - h) 8MW – z terenu dróg 1KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW,
 - i) 9MW – z terenu dróg 4KDW, 7KDW.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW/U**, **2MW/U**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) wolnostojąca zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: lokale o funkcji usługowej z zakresu usług nieuciążliwych w kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) garaży w kondygnacjach podziemnych,
 - b) stanowisk postojowych,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów stałych,
 - d) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery,
 - e) obiektów rekreacji,
 - f) zieleni towarzyszącej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 1,20;

- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) zabudowy usługowej - 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°;
- 10) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 11) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o minimalnej szerokości:
 - a) 6,0 m – dla dróg wewnętrznych o długości do 60,0 m,
 - b) 8,0 m – dla dróg niewymienionych w lit. a;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1MW/U – z terenu dróg 1KDL, 2KDW, 3KDW, 4KDW,
 - b) 2MW/U – z terenu dróg 1KDL, 3KDW, 4KDW.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: wolnostojąca zabudowa handlowo-usługowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: wolnostojąca zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) garaży w kondygnacjach podziemnych,
 - b) stanowisk postojowych,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów stałych,
 - d) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery,
 - e) obiektów rekreacji,
 - f) zieleni towarzyszącej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,80;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°;
- 10) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 11) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o minimalnej szerokości:

- a) 6,0 m – dla dróg wewnętrznych o długości do 60,0 m,
 - b) 8,0 m – dla dróg niewymienionych w lit. a;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1U z terenu dróg 1KDL, 2KDW, 5KDW,
 - b) terenu 2U z terenu dróg 1KDZ, 5KDW z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) ustala się realizację jednego zjazdu z terenu drogi 1KDZ na teren 2U wyłącznie jako prawoskrętu.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: wolnostojąca zabudowa usługowa z zakresu opieki nad dziećmi i oświaty, w tym między innymi żłobek, przedszkole, szkoła;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) miejsc gromadzenia odpadów stałych,
 - b) stanowisk postojowych,
 - c) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery,
 - d) obiektów rekreacji,
 - e) ścieżek dydaktycznych;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 1,00;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°;
- 9) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu dróg 1KDD, 1KDW.

§ 15. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe i pieszo-rowerowe,
 - b) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych wyłącznie na terenach 6ZP, 7ZP, 8ZP;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery,
 - b) obiektów rekreacji;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP: 80%,

- b) na terenach 6ZP, 7ZP, 8ZP: 50%;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1ZP – z terenów dróg 4KDW, 5KDW, 6KDW, poprzez tereny 1MW, 2MW, 4MW, 2KPR, 3KPR, 4KPR,
 - b) 2ZP – z terenów dróg 4KDW, 6KDW, 7KDW, poprzez tereny 1MW, 4MW, 6MW, 7MW, 4KPR, 5KPR, 6KPR, 8KPR,
 - c) 3ZP – z terenu drogi 1KDD,
 - d) 4ZP – z terenów dróg 1KDD, 8KDW,
 - e) 5ZP – z terenów dróg 1KDD, 1KDW, 8KDW,
 - f) 6ZP – z terenu drogi 1KDW,
 - g) 7ZP – z terenów dróg 1KDL, 9KDW,
 - h) 8ZP – z terenów dróg 1KDL, 9KDW.

§ 16. W zakresie zasad zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym między innymi obiekty budowlane, sieci i urządzenia towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu;
- 2) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,80;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 7,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 1KDD.

§ 17. W zakresie zasad zagospodarowania infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W**, **2W**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej wodociągowej, w tym między innymi obiekty budowlane, sieci i urządzenia towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu;
- 2) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,80;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 7,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1W - z terenu drogi 1KDD,

b) 2W - z terenu dróg 1KDD, 1KDW.

§ 18. W zakresie zasad zagospodarowania:

- 1) terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**:
 - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 20,0 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
 - e) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 2) terenów drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL**:
 - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi 1KDL: zmienna od 20,0 m do 64 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 2KDL: zmienna od 12,5 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
 - e) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 3) terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**:
 - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 13,0 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
 - e) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 4) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW**:
 - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi 1KDW: 15,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 2KDW: 15,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 3KDW: 15,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 4KDW: 15,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 5KDW: 15,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 6KDW: 15,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 7KDW: 15,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 8KDW: 15,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 9KDW: 10,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
 - e) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych,

- f) dopuszcza się połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 5) terenów ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KPR, 2KPR, 3KPR, 4KPR, 5KPR, 6KPR, 7KPR, 8KPR, 9KPR:**
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-rowerowy,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 4,0 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 19. 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, w czasie trwania budowy.

§ 20. 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:

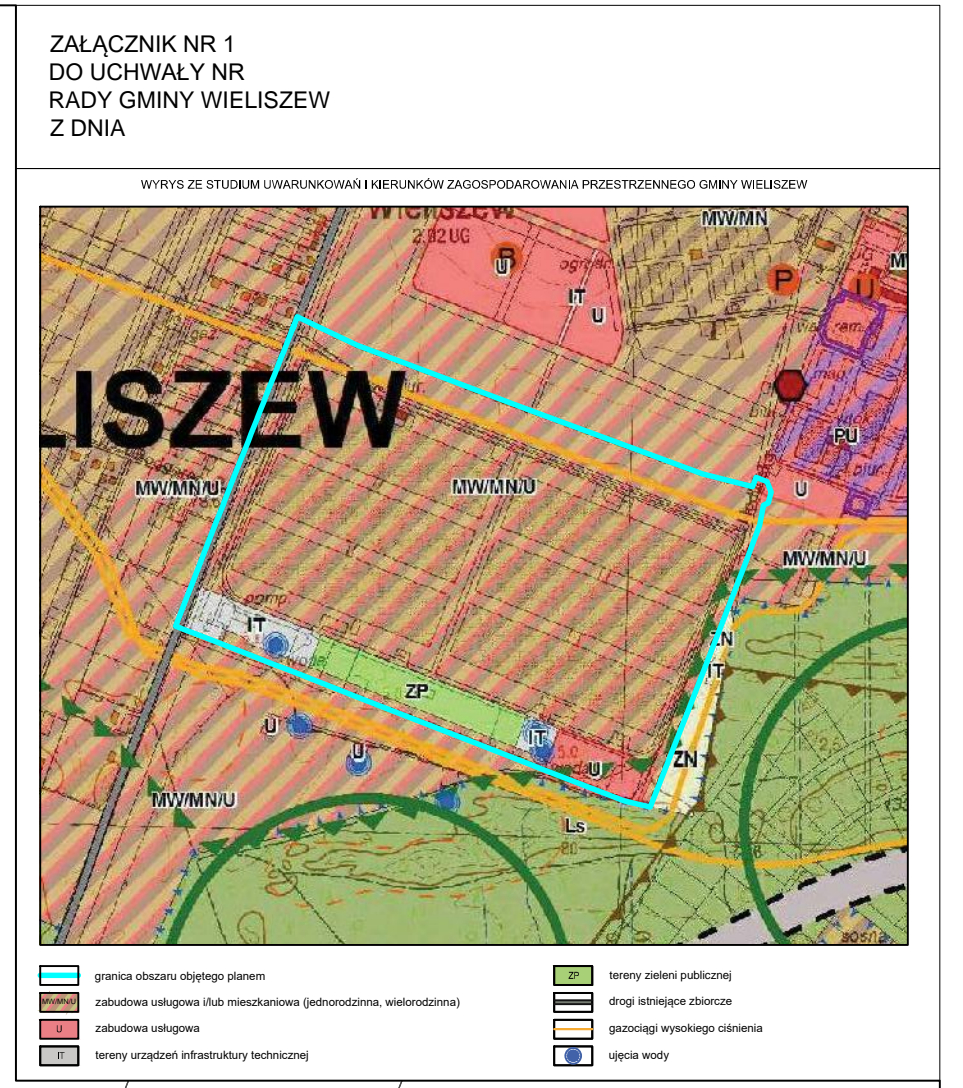
- 1) 30 % - dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, MW/U, U, UO;
- 2) 0,1 % - dla pozostałych terenów.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

Wójt Gminy Wieliszew

Paweł Andrzej Kownacki



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500
- zwymerowane odległości elementów zagospodarowania w metrach
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usługowej
- teren usług oświaty
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- teren infrastruktury technicznej - wodociągi
- teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- teren dróg publicznych klasy lokalnej
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- teren dróg wewnętrznych
- teren ciągów pieszo-rowerowych
- projektowane aleje drzew o szerokości co najmniej 4,0 m

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- otwór wiertniczy hydrogeologiczny
- otwory wiertnicze hydrogeologiczne - ujęcia wody
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- orientacyjna lokalizacja prawoskrętu z ul. Kościelnej na teren 2U
- orientacyjna lokalizacja projektowanych krawędzi jezdni

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 - Subieckie warszawskie

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Wieliszew (obręb PGR, rejon ul. Kościelnej), gm. Wieliszew.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	07.02.2022 r.	Ochrona danych osobowych	Realizacja zabudowy wielorodzinnej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew spowoduje, że w przyszłości przybędzie od 7 tys. do nawet 12 tys. mieszkańców Wieliszewa. Wiąże się to ze zmianą charakteru z gminy wiejskiej na miejsko – wiejską wraz z wszystkimi ułomnościami takimi jak m. in. przeludnienie, hałas, zanieczyszczenie, wzrost liczby naruszeń prawa, wzrost natężenia ruchu drogowego. Dodatkowo należałoby sprawdzić (zweryfikować), czy postępowanie w sprawie uchwalenia planu	obszar objęty planem	obszar objęty planem		X			Uwaga nie dotyczy rozwiązań planu zagospodarowania przestrzennego.

			zagospodarowania przestrzennego nie jest obciążone wadami prawnymi dyskwalifikującymi ten dokument. Ewentualne stwierdzenia wad prawnych należałoby rozważyć pod kątem art. 231 §1 kk. Należałoby sprawdzić czy nie doszło do pozbawienia korzyści finansowych Gminy w przypadku gdyby doszło do odrolnienia gruntu.							
2.	07.02.2022 r.	Ochrona danych osobowych	Uwagi w zakresie uzupełnienia: 1.§5 o zapisy określające zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów;	obszar objęty planem	obszar objęty planem		1. X			1. Uwaga nieuwzględniona. Wraz z wejściem w życie ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu – ustawy krajobrazowej (Dz. U z 2015 r. poz. 774) – samorządy gminne uzyskały kompetencję do wprowadzenia uchwały będącej aktem prawa miejscowego w sprawie lokalizacji reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń (uchwały reklamowej). Jednocześnie usunięty został dotychczasowy art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis

			<p>2. §6 pkt 7 o sformułowanie: "skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację – należy uwzględnić dojazd do terenu i prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenów przyległych. Minimalne parametry drzew – obwód pnia na wys. 130 cm 16-18 cm;</p>							<p>ten stanowił, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb określone są zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Skreślenie tego przepisu odebrało radzie gminy kompetencje do określania tych wymagań w planie miejscowym do sporządzenia, którego przystąpiono po 11 września 2015 r.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona w części. Uwaga częściowo wykracza poza możliwy zakres opracowania planu zgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2022 r. poz. 503).</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			<p>3. §6 o pkt 8 o treści: "Zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów. Dobór gatunkowy zgodny z warunkami siedliskowymi. Jakość materiału zgodna z "Zaleceniami jakościowymi dla ozdobnego materiału szkółkarskiego" Związku Szkółkarzy Polskich.</p> <p>4. §9 pkt 1 p zapis: „dla parkingu terenowego powyżej 10 miejsc postojowych wprowadzenie zadrzewienia wg. wskaźnika 1 drzewo – 5 miejsc postojowych”.</p> <p>5. §9 ust. 2 pkt 6 c) o zapis: "w zlewni bezodpływowej w ramach powierzchni biologicznie czynnej. Zaleca się zagospodarowanie zanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: - obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, - wykształcenie niecek infiltracyjnych, - drenaże rozsączające itp.</p>				3. X w części			<p>3. Uwaga nieuwzględniona w części. Uwaga częściowo wykracza poza możliwy zakres opracowania planu zgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2022 r. poz. 503).</p> <p>4. Uwaga nieuwzględniona ze względu na wypracowaną formę ustaleń obowiązujących i sporządzanych miejscowych planów.</p> <p>5. Uwaga nieuwzględniona ze względu na wypracowaną definicję powierzchni biologicznie czynnej w obowiązujących i sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.</p>
3.	07.02. 2022 r.	Ochrona danych osobowych	1. Wniesiono o ograniczenie wskaźników zagospodarowania	obszar objęty planem	obszar objęty		1. X			1. W projekcie planu miejscowego ustalono

		dla poszczególnych terenów.		planem					<p>wskaźniki zagospodarowania przestrzennego, tak by ustalenia planu miejscowego nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew, a także mając na uwadze ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sąsiednich terenów.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona w części. Uszczegółowiono zapisy dotyczące dróg wewnętrznych. W projekcie planu dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację zieleni towarzyszącej, która może stanowić pas zieleni pomiędzy istniejącą ścieżką rowerową, a drogą wewnętrzną.</p> <p>3. Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu zostały wyznaczone</p>
		2. Dla terenów 1U i 2U wniesiono o zmianę obsługi komunikacyjnej.				2. X w części			
		3. Dla terenów 1ZP i 2ZP wniesiono o powiększenie obszaru terenów zieleni urządzonej.				3. X			

										<p>tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP - 8ZP, jak również w formie projektowanych alei drzew. Na terenie oznaczonym symbolem UO jako przeznaczenie uzupełniające ustala się zieleń urządzoną. Dodatkowo na terenach oznaczonych symbolem MW, MW/U, U dopuszcza się lokalizację zieleni towarzyszącej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Wieliszew
z dnia2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
 - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
 - 2) wydatki z budżetu gminy;
 - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wieliszew
z dnia2022 r.

Informacja o danych przestrzennych

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), dane przestrzenne tworzone dla aktu planu miejscowego, stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

Informacja o danych przestrzennych obejmująca:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
 - 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
 - 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- dostępna jest na stronach BIP Urzędu Gminy Wieliszew.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR, rejon ul. Kościelnej), gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2021 poz. 1973 ze zm.),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 poz. 2373 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Podjęcie prac planistycznych ma na celu zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego Uchwałą Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r.

W chwili obecnej w granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR) – teren przy Urzędzie Gminy Wieliszew gm. Wieliszew, uchwalony Uchwałą Nr XXXIII/342/2013 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 czerwca 2013 r. Przedmiotowy plan uchwalono przed zatwierdzeniem obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew analizowany obszar przeznaczony został pod tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej), zabudowy usługowej i tereny urządzeń infrastruktury technicznej oraz tereny zieleni publicznej.

Sporządzenie planu ma na celu dostosowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych zgodnie z ustaleniami studium w zakresie obszarów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, co wpłynie na zmniejszenie intensywności zabudowy na tym terenie w przyszłości.

Po podjęciu Uchwały nr L/477/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (obręb PGR, rejon ul. Kościelnej), gm. Wieliszew, rozpoczęto procedurę planistyczną.

W projekcie planu wskazano następujące przeznaczenia:

- 1)tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej – MW/U ;
- 3)tereny zabudowy usługowej – U;
- 4)teren usług oświaty – UO;
- 5)tereny zieleni urządzonej – ZP;
- 6)teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – E;
- 7)teren infrastruktury technicznej – wodociągi – W;
- 8)teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ;
- 9)teren dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;
- 10)teren drogi publicznej klasy dojazdowej – KDD;
- 11)teren dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami – KDW ;

12)tereny ciągów pieszo-rowerowych – KPR.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2021 r. do 21 stycznia 2022 r. Na dzień 14 stycznia 2022 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 7 lutego 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły cztery pisma z uwagami.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §10-18 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5)walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

6)prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Wieliszew.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze w granicach jednostki osadniczej Wieliszew PGR, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do drogi wojewódzkiej, a następnie drogi krajowej i możliwość przyłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2015-2019”, uchwalonej Uchwałą Nr XIV/174/2020 Rady Gminy Wieliszew z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz planów miejscowych, w zakresie powiązania nowych terenów z rozwojem infrastruktury oraz dążenia do efektywnego zagospodarowania terenów, poprzez skupianie zabudowy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

Wójt Gminy Wieliszew

Paweł Andrzej Kownacki