

Projekt

UCHWAŁA NR .../.../2022 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 14 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Góra (PAN), gm. Wieliszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą nr XXI/177/2016 Rady Gminy Wieliszew z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Góra (obręb PAN), 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 Góra (obręb PAN), gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”.

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

- 1) od północy – po południowej granicy działki o nr ewid. 93/1;
- 2) od wschodu – po wschodniej granicy działek o nr ewid. 94/12, 94/4, 94/5, 94/6, po południowej granicy działek o nr ewid. 94/6, 94/7, 94/8, 94/9, 94/10, po wschodniej granicy działki o nr ewid. 138/1;
- 3) od południa – po południowej granicy działek o nr ewid. 138/1, 104/6, 103;
- 4) od zachodu – po zachodniej granicy działek o nr ewid. 103, 102/2, po terenie działki o nr ewid. 143, po części zachodniej granicy działki o nr ewid. 110/2, po zachodniej granicy działki o nr ewid. 99/5, po części południowej granicy działki o nr ewid. 134, po części zachodniej granicy działki o nr 134, po terenie działki o nr ewid. 134, po północnej granicy działki o nr ewid. 93/5, 93/4, po terenie działki o nr ewid. 135/1.

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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek.

5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. Ilekroć w niniejszych uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętów służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dojazdach** - należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny do zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 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) **linii zabudowy od lasów** – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można sytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 6) **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;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe terenu, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu;

- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki, samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach, a także urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, nie związanej bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie administracji, gastronomii, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, bankowości, telekomunikacji, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m² oraz usług publicznych;
- 12) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;
- 13) **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 najwyżej położonego elementu tego obiektu;
- 14) **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;
- 15) **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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;
- 6) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra;
- 9) granice stref ochrony zabytków archeologicznych;
- 10) drogi rowerowe;
- 11) przeznaczenie terenów.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;

- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U**;
- 5) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
- 6) teren usług turystyki, kultury i kultury fizycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
- 7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 8) teren zieleni parkowej z usługami publicznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/UP**;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Narew z rozlewiskiem, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 10) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN**;
- 11) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 12) teren obiektów hydrotechnicznych - wał przeciwpowodziowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **WH**;
- 13) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**;
- 14) teren dolesień, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZLd**;
- 15) teren infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**,
- 16) teren infrastruktury gazowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **G**;
- 17) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL**;
- 18) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**;
- 19) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**;
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**.

§ 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 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 liniami zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę, w tym termomodernizację oraz rozbudowę lub dobudowę o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) 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, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, grafitowym, czarnym;

- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 6) ustala się maksymalną wysokość wiat: 5,0 m;
- 7) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 12,0 m.

§ 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,
 - d) pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w planie;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren U/MN kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo – usługowy,
 - c) teren MW kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) tereny UT, US, ZP/UP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów spopielenia zwłok oraz grzebowisk zwierząt;
- 6) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji turbin i elektrowni wiatrowych;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) ustala się ochronę zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1015/623 z dnia 04.04.1962 r., w formie strefy ochrony konserwatorskiej, której granice wyznaczono na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 1:
 - a) wszelkie roboty ziemne, roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie, a także kształtowanie przestrzeni i zieleni należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) ustala się zachowanie lub przywrócenie kompozycji dawnego parku ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania terenu oraz osi kompozycyjnej oraz otwarcia widokowego;
- 3) ustala się ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 52-64/44, 52-64/46, 52-64/47, 52-64/54, w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, których granice wyznaczono na rysunku planu;
- 4) na obszarze stref, o których mowa w pkt. 3 roboty ziemne albo zmianę sposobu zagospodarowania należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) nakazuje się ochronę wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z ustaleniami uchwały oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 2) cały obszar planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w obrębie którego wskazuje się na rysunku planu granicę strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) w obrębie obszarów wskazanych w pkt. 2 obowiązują ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) wskazuje się na rysunku planu pomniki przyrody, dla których obowiązują ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek, ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów, w zakresie położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek, ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów, w zakresie położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie zagrożenia wynikającego z położenia na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) ustala się strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 30,0 m, po 15,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w której:
 - 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,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) 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 której:
 - 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;
- 3) wskazuje się na rysunku planu strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 o szerokości 30,0 m, po 15,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach, w której obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 2) jako drogi służące do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL;
- 3) jako uzupełniający układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz teren ciągu pieszo-jezdnego KPJ;
- 4) ustala się dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW;

- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wyznaczenie i realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu przy spełnieniu następujących wymagań:
- a) szerokość dojazdu nie mniejsza niż 6,0 m,
 - b) w przypadku nieprzelotowego dojazdu nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
 - c) dopuszcza się realizację dojazdów bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego;
- 6) nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, wliczając w to stanowiska do parkowania w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych, realizację co najmniej:
- a) 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny oraz w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) 2 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej w budynku usługowym lub na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalach lub budynkach gastronomicznych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde 200 m² powierzchni użytkowej w budynku lub lokalu sportowo-rekreacyjnym,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każdym z terenów oznaczonych symbolem K oraz G;
- 7) nakazuje się zapewnienie stanowisk do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się realizację 3 stanowisk do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, jednak nie mniej niż 3 stanowiska parkingowe.

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

- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny komunikacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, z wyłączeniem 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, ZLd a w szczególności przez tereny dróg wewnętrznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 4) nakazuje się zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, skablowanie, remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów ochrony przeciwpożarowej, ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzanie do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, 75 mm dla kanalizacji sanitarnej tłocznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 8) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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,
 - f) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm;
- 10) 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 turbin 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 kablowych linii podziemnych,
 - e) dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych:
- a) ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe lub energii elektrycznej albo mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
 - b) dopuszcza się stosowanie kominków zasilanych drewnem, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 12) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się wyposażenie działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN: 1000 m²,
 - b) MW: 1500 m²,
 - c) 1U, 2U, UP: 2000 m²,
 - d) U/MN: 1500 m²,
 - e) UT: 900 m²,
 - f) US: 2500 m²,
 - g) ZP/UP: 10000 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, U/MN, 1U, 2U, UP, UT, US: 20,0 m,
 - b) na terenie MW: 24,0 m,
 - c) na terenie ZP/UP: 50,0 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 drogi i obiekty infrastruktury technicznej oraz w przypadku budowy infrastruktury technicznej lub budowy dróg oraz w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się realizację lokali socjalnych gminnego budownictwa mieszkaniowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ścieżek edukacyjnych i kultury fizycznej, wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery;
- 6) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,90;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 60%;
- 9) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 11) ustala się geometrię dachów: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 10;
- 12) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 14) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1MN z terenów dróg 2KDW, 3KDW,
 - b) 2MN z terenu drogi 2KDW,
 - c) 3MN z terenów dróg 1KDW, 2KDW, 3KDW,
 - d) 4MN z terenów dróg 1KDL, 1KDD, 1KDW, 2KDW,
 - e) 5MN z terenów dróg 1KDL, 1KDD.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację lokali socjalnych gminnego budownictwa mieszkaniowego;
 - b) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) ustala się lokalizację na działce budowlanej: wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu mieszkalnym lub wyłącznie jednego budynku usługowego wolnostojącego, lub wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego o jednym lokalu mieszkalnym i jednym lokalu usługowym;
- 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: 40%;
- 6) ustala powierzchnię biologicznie czynną: minimum 45%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 9) ustala się geometrię dachów: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 10;
- 10) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu dróg 1KDL, 2KDW.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się realizację lokali socjalnych gminnego budownictwa mieszkaniowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) garaży w kondygnacji podziemnej,
 - b) miejsc gromadzenia odpadów stałych,
 - c) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery,
 - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - e) zieleni towarzyszącej;
- 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;

- 6) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 1,2;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) ustala powierzchnię biologicznie czynną: minimum 45%;
- 9) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną,
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 12) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi: 1KDL.

§ 15. 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: zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu turystyki, kultury, kultury fizycznej, oświaty, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, obiekty rekreacji i zieleni towarzyszącej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 1,6;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 45%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych: 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 9) ustala się geometrię dachów: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 10) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1U z terenu dróg 1KDL, 4KDD, 3KDD,
 - b) 2U z terenu drogi 2KDL.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu turystyki, kultury, kultury fizycznej, administracji, oświaty, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej i gospodarki komunalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) garaży w kondygnacji podziemnej,
 - b) miejsc gromadzenia odpadów stałych,

- c) wiat rekreacyjnych, altan oraz wiat na rowery,
 - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - e) zieleni towarzyszącej;
 - f) ścieżek edukacyjnych;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
 - 5) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 1,6;
 - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 45%;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych: 14,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
 - 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
 - 10) ustala się geometrię dachów: płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 11) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
 - 12) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 4KDD.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług turystyki, kultury i kultury fizycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem UT:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki, kultury i kultury fizycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat rekreacyjnych, altan oraz wiat na rowery,
 - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) zieleni towarzyszącej,
 - d) ścieżek edukacyjnych;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,3;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 45%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 8) ustala się geometrię dachów: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 9) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m²;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 1KDL.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi sportu – zabudowa usługowa z zakresu usług kultury fizycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) boisk, placów zabaw,
 - b) wiat rekreacyjnych, altan oraz wiat na rowery,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) zieleni towarzyszącej,
 - e) ścieżek edukacyjnych;
 - f) budynków usługowych z zakresu usług gospodarki komunalnej;
- 3) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 1,5;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 45%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 8) ustala się geometrię dachów: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie;
- 9) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m²;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 4KDD.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zieleni parkowej z usługami publicznymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/UP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) zielen parkowa,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych oraz turystyki i kultury;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 3) dopuszcza się realizację placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ścieżek edukacyjnych i kultury fizycznej, parku linowego;
- 4) nakazuje się rewaloryzację zieleni i likwidację zieleni zagrażającej substancji zabytkowej;
- 5) dopuszcza się wyłącznie odbudowę pałacu oraz remont istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w §7 i §19;
- 6) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,45;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 8) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 70%;
- 9) maksymalną wysokość budynków usługowych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;

- 11) ustala się geometrię dachów: płaskie, dwuspadowe lub mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 12) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 10000 m²;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 1KDL.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Narew z rozlewiskiem, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Narew z rozlewiskiem;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację: urządzeń wodnych, demontowalnych urządzeń rekreacyjnych i sportowych, obiektów służących regulacji przepływów,
 - c) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, rekultywacji, rewitalizacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zielen naturalna w tym grunty zadrzewione;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek edukacyjnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zielen parkowa;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 3) dopuszcza się realizację placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ścieżek edukacji i kultury fizycznej, parku linowego, pomostu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 90%;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1ZP z terenu dróg: 2KDD, 3KDD,
 - b) 2ZP z terenu drogi 4KDD,
 - c) 3ZP z terenów dróg: 1KDL, 4KDD.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu obiektów hydrotechnicznych - wału przeciwpowodziowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WH**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: wał przeciwpowodziowy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) nakazuje się zagospodarowanie wału przeciwpowodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - c) dopuszcza się realizację dróg rowerowych;

3) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 2KDD.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 3) nakazuje się prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu przeznaczonego do dolesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLd**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: grunty przeznaczone do dolesień;
- 2) nakazuje się prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się dostosowania drzewostanu do warunków siedliskowych.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury kanalizacyjnej, w tym między innymi niekubaturowe urządzenia oczyszczalni ścieków;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 20%;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 4KDD.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu infrastruktury gazowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **G**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury gazowej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, stanowiska do parkowania;
- 3) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,60;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 7) ustala się geometrię dachów: dachy płaski lub dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDL.

§ 28. W zakresie zasad zagospodarowania:

- 1) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL**:
 - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,

- b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- c) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
- drogi 1KDL: od 10,0 m do 12,0 m z miejscowym poszerzeniem do 22,5 m,
 - drogi 2KDL: 12,0 m, z miejscowymi poszerzeniem do 34,0 m,
- d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) dopuszcza się realizację stanowisk do parkowania, zieleni towarzyszącej, chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 2) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**:
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- c) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
- drogi 1KDD: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 20,5 m,
 - drogi 2KDD: 3,0 m,
 - drogi 3KDD: 5,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 18,0 m,
 - drogi 4KDD: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 28,0 m,
- d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) dopuszcza się realizację stanowisk do parkowania, zieleni towarzyszącej, chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 3) dla terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ**:
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,
- b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 4,0 m do 6,5 m,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**:
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
- b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
- drogi 1KDW - 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 20,0 m,
 - drogi 2KDW - 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 16,0 m,
 - drogi 3KDW - 8,0 m,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dopuszcza się lokalizację zieleni towarzyszącej, chodników,
- e) dopuszcza się połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielanie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 29. 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 z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami WS, ZN, ZP, WH, ZL, ZLd, ZP/UP.

§ 30. 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) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami UP, UT, US, ZP/UP, WS, ZN, ZP, WH, ZL, ZLd, K, G, KDL, KDD, KPJ, KDW;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

z up. Wójta
Zastępca Wójta Gminy
Wieliszew

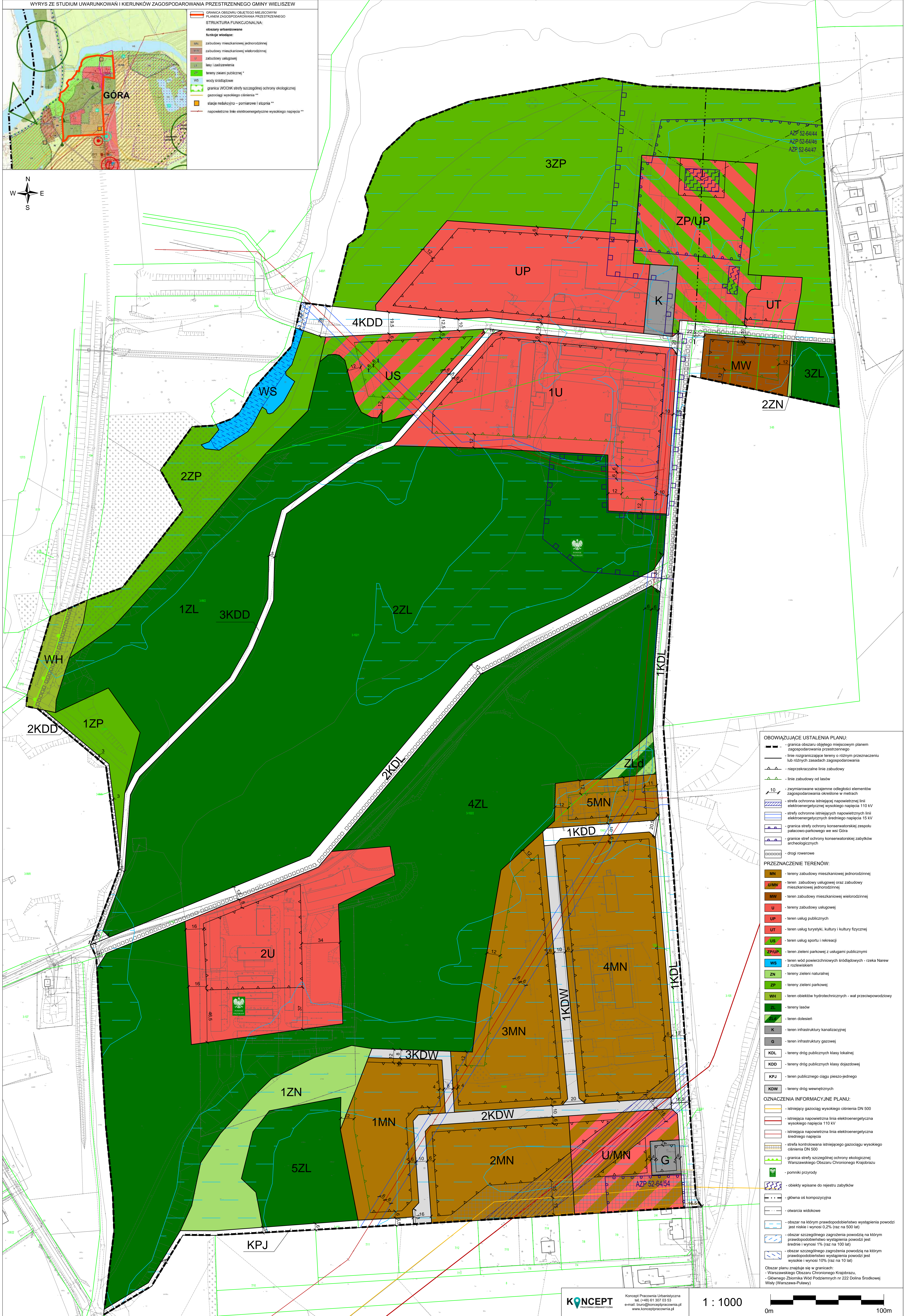
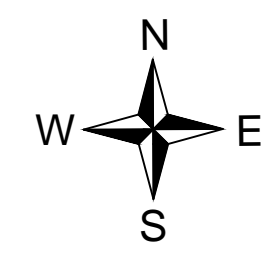
**Magdalena
Stanisława Radzikowska**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI GÓRA (OBRĘB PAN), GM. WIELISZEW

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY WIELISZEW
Z DNIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELISZEW

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- STRUKTURA FUNKCJONALNA:**
obszary urbanizowane
funkcje wodne:
- MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MWN zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U zabudowy usługowej
 - L lasy i zadrzewienia
 - WS tereny zieleni publicznej **
 - WS wody śródlądowe
 - granicza WDOCHK strefy szczególnej ochrony ekologicznej
 - gazociąg wysokiego ciśnienia **
 - stacje redukcyjne - pomiarowe i stopnia **
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia **



- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - linie zabudowy od lasów
 - 10 - wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach
 - strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
 - strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego wsi Góra
 - granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
 - drogi rowerowe
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- NN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - UMN - teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MWN - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U - teren zabudowy usługowej
 - UP - teren usług publicznych
 - UT - teren usług turystyki, kultury i kultury fizycznej
 - US - teren usług sportu i rekreacji
 - ZP/UP - teren zieleni parkowej z usługami publicznymi
 - WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Narew z rozlewiskiem
 - ZN - tereny zieleni naturalnej
 - ZP - tereny zieleni parkowej
 - WH - teren obiektów hydrotechnicznych - wal przeciwpowodziowy
 - FL - tereny lasów
 - teren doleśń
 - K - teren infrastruktury kanalizacyjnej
 - G - teren infrastruktury gazowej
 - KDL - teren dróg publicznych klasy lokalnej
 - KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KPJ - teren publicznego ciągu pieszo-jednego
 - KDW - teren dróg wewnętrznych
- OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:**
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
 - strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500
 - granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - pomniki przyrody
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków
 - główna oś kompozycyjna
 - otwarcia widokowe
 - obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)
- Obszar planu znajduje się w granicach:
- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 14 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Góra (obręb PAN), gm. Wieliszew

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

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.10.2021 r. do 15.11.2021 r. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 9.11.2021 r.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która z uwagi na fakt, iż treść uwagi wykracza poza obszar opracowania planu, nie podlega rozpatrzeniu, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 14 września 2022 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 (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, 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 .../.../2022

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 14 września 2022 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Góra (obręb PAN), 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. 2022 r. poz. 503), 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. 2022 r. poz. 1029 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).

Prace nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto na podstawie Uchwały nr XXI/177/2016 Rady Gminy Wieliszew z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Góra (obręb PAN), gm. Wieliszew. Obszar opracowania stanowi pozostałości po dawnych założeniach parkowo-pałacowych oraz pozostałości po Państwowym Gospodarstwie Rolnym. Znaczna większość gruntów położonych w granicach opracowania planu stanowi nieruchomości rolne będące własnością Skarbu Państwa, wchodzące w skład Zasobu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Zgodnie z art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 514) za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań realizowanych przez tę jednostki - pod warunkiem, że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu rewitalizacji, ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ponadto na podstawie art. 44 ust. 1 ww. ustawy grunty Zasobu zabudowane obiektami infrastruktury technicznej towarzyszącej budynkom mieszkalnym wraz z innym mieniem niezbędnym do korzystania z tej infrastruktury Krajowy Ośrodek może przekazać, w drodze umowy, nieodpłatnie na własność gminie albo spółdzielni utworzonej przez nabywców lokali określonych w art. 42 ust. 1 w celu administrowania budynkami, w których znajdują się te lokale.

Jak wynika z uzasadnienia do uchwały inicjującej sporządzenie miejscowego planu rozwiązania w nim przyjęte będą miały na celu umożliwienie zainicjowania nowych inwestycji i przywrócenia tego terenu do dawnej świetności, przy jednoczesnej możliwości realizacji zadań z zakresu zadań gminnych. Ustalenia sporządzonego miejscowego planu mają przede wszystkim za zadanie umożliwić Gminie Wieliszew nieodpłatne przejęcie na własność części gruntów rolnych Skarbu Państwa. Wobec powyższego konieczne było dostosowanie przeznaczenia poszczególnych terenów w planie do celów literalnie wymienionych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi.

Ponadto 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.

Sporządzenie planu ma za zadanie dostosowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W granicach obszaru objętego planem, w części południowej, obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) dotycząca obszaru wsi Góra, PAN Góra i Janówek przyjęta uchwałą nr 49/VI/03 Rady Gminy Wieliszew z dnia 29 kwietnia 2003 roku. Pozostały obszar nie ma aktualnego i obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym niezbędne stało się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol na rysunku studium MN), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), zabudowę usługową (U), wody śródlądowe (WS), zielen publiczną (ZP), lasy (Ls). Na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową przewidywany jest rozwój i kontynuacja funkcji usług komercyjnych i rzemieślniczych. Tereny zieleni publicznej (parków, skwerów, alei) to tereny otwarte zainwestowane. W ramach tych obszarów dopuszcza się urządzenie nawierzchni utwardzonych, lokalizację elementów małej architektury oraz parkingów publicznych i innych urządzeń służących obsłudze funkcji głównej.

Po dokładnym przeanalizowaniu zgodności z ustaleniami studium, własności, użytków gruntowych i możliwości wynikających z przepisów prawa oraz aktualnego zagospodarowania obszaru wprowadzono stosowne ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

Po podjęciu Uchwały nr XXI/177/2016 Rady Gminy Wieliszew z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Góra (obręb PAN), gm. Wieliszew, rozpoczęto procedurę planistyczną.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu w dniu 7 lutego 2017 r. poinformowano w drodze ogłoszenia w prasie oraz obwieszczenia zamieszczonego na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wieliszew. W ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu zawarto informację na temat możliwości składania wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko. Określono niezbędne elementy, które powinny zawierać wnioski i określono termin ich składania do 10 marca 2017 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynął ani jeden wniosek do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 17 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków do projektu planu, zawiadomiono na piśmie organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu. Siedem z osiemnastu zawiadomionych instytucji odpowiedziało pisemnie na zawiadomienie. Wykaz wniosków załączony do dokumentacji wskazuje rozstrzygnięcie w sprawie uwzględnienia wniosków. Komenda Stołeczna Policji nie zgłosiła wniosków. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie wskazał na obecność w obszarze opracowania wałów przeciwpowodziowych, jednocześnie zaznaczając konieczność uwzględnienia zapisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2015 r. poz. 469 ze zm.) a w szczególności art. 88n dotyczącego wprowadzonych zakazów mających na celu zapewnienie szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych – (obecnie nieobowiązujący akt prawny, uchylony i zastąpiony ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 poz. 2233 ze zm). Odpowiednikami zapisów przytoczonego art. 88n są obecnie zakazy wprowadzone art. 176 obecnie obowiązującej ustawy – uwzględnione w przedłożonej uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zarząd Województwa Mazowieckiego wskazał na konieczność ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru a w szczególności zachowania ciągłości powiązań przyrodniczych wobec położenia w dolinie Narwi oraz uwzględnienie ochrony gruntów leśnych przed zmianą funkcji na nieleśną. Wniosek został w całości uwzględniony poprzez wprowadzenie terenów zieleni naturalnej w północnej części obszaru opracowania w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Narwi oraz pozostawienie kompleksu lasów w centralnej i zachodniej części obszaru planu.

Podobnie w całości uwzględniono wniosek Państwowego Inspektora Sanitarnego w Warszawie. W projekcie planu wskazano na konieczność zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, a szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe zostały wskazane jako rozwiązanie tymczasowe (do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej). Ponadto w zakresie ochrony przed hałasem dokonano stosownej kwalifikacji terenów. Wnioski złożyli również zarządcy sieci gazowej i elektroenergetycznej. Projekt planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia ograniczenia w zakresie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów znajdujących się w strefach ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia oraz wskazuje na konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia. Jednak nie wszystkie postulaty zawarte we wnioskach mogły być uwzględnione w projekcie planu, z uwagi na zbyt szczegółowe zapisy oraz fakt, iż dotyczyły rozwiązań nie będących ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednym z najważniejszych wniosków instytucji, które wpłynęły w wyniku zawiadomienia był wniosek Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie dotyczący ustalenia stref ochrony konserwatorskiej zabytków

archeologicznych (zabytkowych stanowisk archeologicznych oznaczonych w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami AZP 52-64/44, 52-64/46, 52-64/47, 52-64/54) oraz granicę ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków (w skład zespołu wchodzi: ruiny pałacu, oficyna z parkiem w Willi Górze i park). Uwzględniając wniosek Konserwatora wyznaczono na rysunku planu granice wskazanych powyżej stref oraz w tekście planu zawarto stosowne ustalenia.

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 do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie oraz do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, 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. Znaczna większość instytucji i organów zaopiniowała bądź uzgodniła projekt planu bez uwag.

W związku z występowaniem w granicach obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów chronionych na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 poz. 1326 ze zm.) oraz przeznaczeniem w projekcie planu części tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne konieczne było uzyskanie stosownych zgód na zmianę ich przeznaczenia.

Zgodnie z decyzją nr GZ.tr.602.333.2018 z dnia 29 stycznia 2019 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 1,3307 ha zlokalizowanych na działkach ewid. nr 104/5, 104/6 położonych we wsi Góra (obręb Góra PAN), gmina Wieliszew na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej infrastruktury gazowej oraz pod drogi.

Jednocześnie Minister Klimatu i Środowiska decyzją nr DL-NL..6501.159.2018.KB(AB) 723986.3706424.3084711 z dnia 23 października 2020 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,1410 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa, zlokalizowanych na działkach ewid nr 102/1, 102/2, położonych we wsi Góra (obręb Góra PAN), gmina Wieliszew na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pod projektowany układ dróg publicznych klasy lokalnej.

W wyniku uzyskanych opinii, uzgodnień i decyzji wyrażających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów chronionych na cele nierolnicze i nieleśne, wprowadzono stosowne zmiany oraz przygotowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do wyłożenia do publicznego wglądu, o którym poinformowano w ogłoszeniu w dniu 12 października 2021r. w lokalnej prasie oraz w obwieszczeniu zamieszczonym na tablicach ogłoszeń oraz na Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie 25 października 2021 r. do 15 listopada 2021 r. Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami zawartymi w planie przeprowadzono 9 listopada 2021 r. W wyznaczonym do 30 listopada 2021 r. terminie składania uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęła jedna uwaga, która z uwagi na fakt, iż jej treść wykraczała poza obszar opracowania planu, nie podlegała rozpatrzeniu. W związku z powyższym nie było konieczności wprowadzenia korekt w projekcie planu.

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 § 12 - § 28 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, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, ustalenia zawarte w § 7 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 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 2020 r. poz. 1062), 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 jednorodzinnej oraz wielorodzinnej i 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 i uwag 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 stanowisk 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 i uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 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 na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z zamierzeniami inwestycyjnymi, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Wieliszew.

W ramach przeznaczenia poszczególnych terenów wyznaczono zarówno tereny służące ogółowi mieszkańców takie jak tereny zieleni parkowej, tereny zieleni parkowej i usług publicznych, tereny usług publicznych, tereny usług sportu, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z dopuszczeniem lokali socjalnych gminnego budownictwa mieszkaniowego, układ dróg publicznych. Jednocześnie pozostawiono szereg możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej prywatnym inwestorom. Ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów w miejscowym planie są wypracowanym wspólnym stanowiskiem obu stron, w toku prowadzonych rozmów przedstawiciele Gminy Wieliszew z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa w zakresie nieodpłatnego przekazania części gruntów rolnych będących własnością Skarbu Państwa na rzecz 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 Góra, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do drogi wojewódzkiej i możliwość przyłączenia do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione odpowiednio do zakresu i możliwości zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2015 – 2019” stanowiącej załącznik numer 1 do Uchwały 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.

z up. Wójta

Zastępca Wójta Gminy Wieliszew

Magdalena Stanisława Radzikowska