

Projekt

UCHWAŁA NR .../.../2023 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, gm. Wieliszew (w rejonie ul. Modlińskiej i ul. Wiśniowej)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr X/87/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, gm. Wieliszew (w rejonie ul. Modlińskiej i ul. Wiśniowej) oraz uchwały Nr XII/148/2019 Rady Gminy Wieliszew z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr X/87/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, gm. Wieliszew (w rejonie ul. Modlińskiej i ul. Wiśniowej), 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, gm. Wieliszew (w rejonie ul. Modlińskiej i ul. Wiśniowej), zwany dalej „planem”.

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

- 1) od północy - po północnej granicy działek o nr ewid. 648, 649, 1382/1, 656/5, 656/7, po terenie działki o nr ewid. 657, po północnej granicy działki o nr ewid. 658/1, po wschodniej granicy działek o nr ewid. 658/1, 658/3, 658/4, 658/5, 658/6, 658/7, po południowej granicy działek o nr ewid. 659/6, 659/7, 660/2, 660/8, po terenie działki o nr ewid. 661/6, po wschodniej granicy działki o nr ewid. 661/6, po terenie działek o nr ewid. 662/5, 663/1, po wschodniej granicy działki o nr ewid. 663/1 oraz po terenie działek o nr ewid. 664, 665/1, 665/2, 666/2, 671, 672/11, 672/8, 1283, 676/11, 677/24, 677/9;
- 2) od wschodu - po zachodniej granicy działki o nr ewid. 677/10;
- 3) od południa - po południowej granicy działek o nr ewid. 677/11, 677/27, 676/11, 1284/1, 1284/2, 673/4, 673/5, 673/2, 669/3, 669/2, 667, 666/2, 665/2, 665/1, 664, 663/2, 662/5, 661/11, 661/8, 660/9, 659/8, 658/7, 657, 656/8, 656/6, 1382/22, 1382/4, 1382/12, 649, 648, 647, 646;
- 4) od zachodu - po zachodniej granicy działki o nr ewid. 646, po terenie działek o nr ewid. 646, 647, po zachodniej granicy działki o nr ewid. 648.

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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 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 dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętów służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nie wyznaczony liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla 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 nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, podziemnych części budynków;
- 5) **linii zabudowy od lasu** - należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować 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) **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;
- 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 gastronomii, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, bankowości, telekomunikacji, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m² oraz usług publicznych;
- 12) **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;
- 13) **zabudowie istniejącej** - należy przez to rozumieć faktycznie istniejące budynki i inne obiekty budowlane, zrealizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, bądź na podstawie zgłoszenia budowy, a także budynki i inne obiekty budowlane, które mogą być zrealizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę ostatecznej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, bądź na podstawie zgłoszenia budowy do którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu lub wydał zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 14) **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 odległości określone w metrach;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 7) przeznaczenie terenów.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**;
- 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL**;
- 4) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN**;

- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD**;
- 6) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KPJ, 2KPJ**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**.

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

- 1) nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów;
- 2) dla zabudowy istniejącej w całości lub w części, zlokalizowanej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i liniami zabudowy od lasów:
 - a) dopuszcza się remont i przebudowę, w tym termomodernizację,
 - b) dopuszcza się rozbudowę lub dobudowę o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i linii zabudowy od lasów, z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów obiektów budowlanych:
 - a) w zakresie elewacji:
 - ustala się zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
 - ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych,
 - b) w zakresie pokryć dachowych ustala się stosowanie: dachówki ceramicznej, blachodachówki, dachówki cementowej, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, grafitowym, czarnym, przy czym ustalenia nie dotyczą dachów płaskich;
- 4) na obszarze planu:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale istniejących w dniu wejścia w życie planu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 7,0 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 zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 4) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w granicach obszaru planu zakazuje się lokalizacji:

- a) biogazowni,
- b) zakładów spopielania zwłok,
- c) grzebowisk zwierząt,
- d) działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów,
- e) turbin i elektrowni wiatrowych z wyjątkiem mikroinstalacji o pionowej osi obrotu,
- f) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) ustala się dla stanowisk archeologicznych o nr: AZP 52-65/7, AZP 52-65/8, AZP 52-65/67, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ochronę w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na obszarze stref, o których mowa w pkt 1 obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 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 udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, poprzez zagospodarowanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami uchwały poprzez zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 2) cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w których obowiązują warunki zagospodarowania, ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 9MN/U, 1ZL, 3ZL, 1ZN, 3ZN, 4ZN, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 1KPJ, 2KPJ uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, z uwagi na położenie w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, wskazanego na rysunku planu.

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

- 1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg oznaczonych symbolami KDD, tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami KPJ oraz drogi publiczne graniczące z obszarem objętym planem;
- 2) jako drogę służącą do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się drogę wojewódzką nr 631 – ul. Modlińską, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 3) jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW;
- 4) 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 wraz ze skosami 3,0 m x 3,0 m w miejscu połączenia z drogą wyższego rzędu, w przypadku obsługi nie więcej niż 5 działek budowlanych,
 - b) szerokość dojazdu nie mniejsza niż 8,0 m wraz ze skosami 5,0 m x 5,0 m w miejscu połączenia z drogą wyższego rzędu, w przypadku obsługi więcej niż 5 działek budowlanych,
 - c) w przypadku dojazdu nieprzelotowego, nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
 - d) dopuszcza się realizację dojazdów bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego.

2. Ustalenia w zakresie zasad systemu parkowania:

- 1) nakazuje się na terenie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach, realizację co najmniej:
 - a) 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,
 - b) 1 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej w budynku usługowym lub na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) 1 miejsca do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalach lub budynkach gastronomicznych, jednak nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnienie 3 miejsc do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej w budynku usługowym lub na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca do parkowania.

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

- 1) w obszarze planu, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZL, dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, odbudowę, skablowanie sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, przy czym ustalenie nie dotyczy średnic przewodów przyłączy;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej o średnicy nie mniejszej niż 75 mm lub grawitacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, przy czym ustalenia nie dotyczą średnic przewodów przyłączy;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, dojazdów, 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 realizację kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm, przy czym ustalenie nie dotyczy średnic przewodów przyłączy;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się podłączenie do istniejącej lub projektowanej napowietrzno-kablowej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zasilanie z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) 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 turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - b) dopuszcza się stosowanie kominków zasilanych drewnem, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 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 selektywne gromadzenie odpadów komunalnych.

§ 10.1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalne powierzchnie działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN: 1000 m²,
 - b) 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U: 1500 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczającej minimum jednej z przyległych dróg na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U: od 60° do 120°.

2. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleń pod drogi, dojazdy i obiekty infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) ustala się:
 - a) lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w wolnostojącym budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,

- b) maksymalną: 0,60;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 60%;
- 7) ustala się ochronę istniejących drzew i krzewów oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez zachowanie istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy;
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży wolnostojących: 6,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 9) ustala się geometrię dachów: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) dopuszcza się realizację dachu płaskiego dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży oraz na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1MN z terenu dróg 1KPJ, 2KPJ, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW lub z ul. Modlińskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) 2MN z terenu dróg 1KDD, 1KPJ, 2KPJ, 6KDW, 8KDW, 9KDW,
 - c) 3MN z terenu dróg 2KDD, 10KDW,
 - d) 4MN z terenu dróg 7KDW, 9KDW oraz z drogi gminnej publicznej ul. Wiśniowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) ustala się:
 - a) lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wyłącznie jednego budynku usługowego wolnostojącego,
 - b) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,60;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 60%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

- b) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży wolnostojących: 6,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 8) ustala się geometrię dachów: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 9) dopuszcza się realizację dachu płaskiego dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży oraz na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 10) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
- a) 1MN/U z terenu drogi 1KDW,
 - b) 2MN/U z terenu drogi 1KDW,
 - c) 3MN/U z terenów drogi 2KDW,
 - d) 4MN/U z terenu dróg 2KDW, 3KDW, 7KDW,
 - e) 5MN/U z terenu dróg 3KDW, 4KDW, 7KDW,
 - f) 6MN/U z terenu dróg 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW,
 - g) 7MN/U z terenu dróg 6KDW, 7KDW, 8KDW,
 - h) 8MN/U z terenu dróg 7KDW, 8KDW, 9KDW,
 - i) 9MN/U z terenu drogi 7KDW.

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

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, stanowisk postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z gospodarką leśną.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zielen naturalna, w tym zielen nieurzadzona;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi piesze, drogi rowerowe,
 - b) obiekty rekreacji;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 80%;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 15. W zakresie zasad zagospodarowania:

- 1) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD**:
 - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - terenu drogi 1KDD: od 2,5 m do 4,5 m dla części drogi znajdującej się w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - terenu drogi 2KDD: 3,0 m dla części drogi znajdującej się w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych, chodników,

- e) dopuszcza się realizację zieleni towarzyszącej;
- 2) dla terenów ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KPJ, 2KPJ**:
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-jezdne,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - terenu ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ: od 1,0 m do 6,0 m dla części ciągu znajdującego się w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - terenu ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych, chodników,
 - e) dopuszcza się połączenie strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - f) dopuszcza się realizację zieleni towarzyszącej;
- 3) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**:
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - terenu drogi 1KDW: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - terenu drogi 2KDW: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - terenu drogi 3KDW: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - terenu drogi 4KDW: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami do 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - terenu drogi 5KDW: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - terenu drogi 6KDW: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - terenu drogi 7KDW: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - terenu drogi 8KDW: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - terenu drogi 9KDW: 9,0 m, z miejscowymi poszerzeniami do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - terenu drogi 10KDW: 10,0 m, z miejscowymi poszerzeniami do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych, chodników,
 - e) dopuszcza się połączenie strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - f) dopuszcza się realizację zieleni towarzyszącej.

Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

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

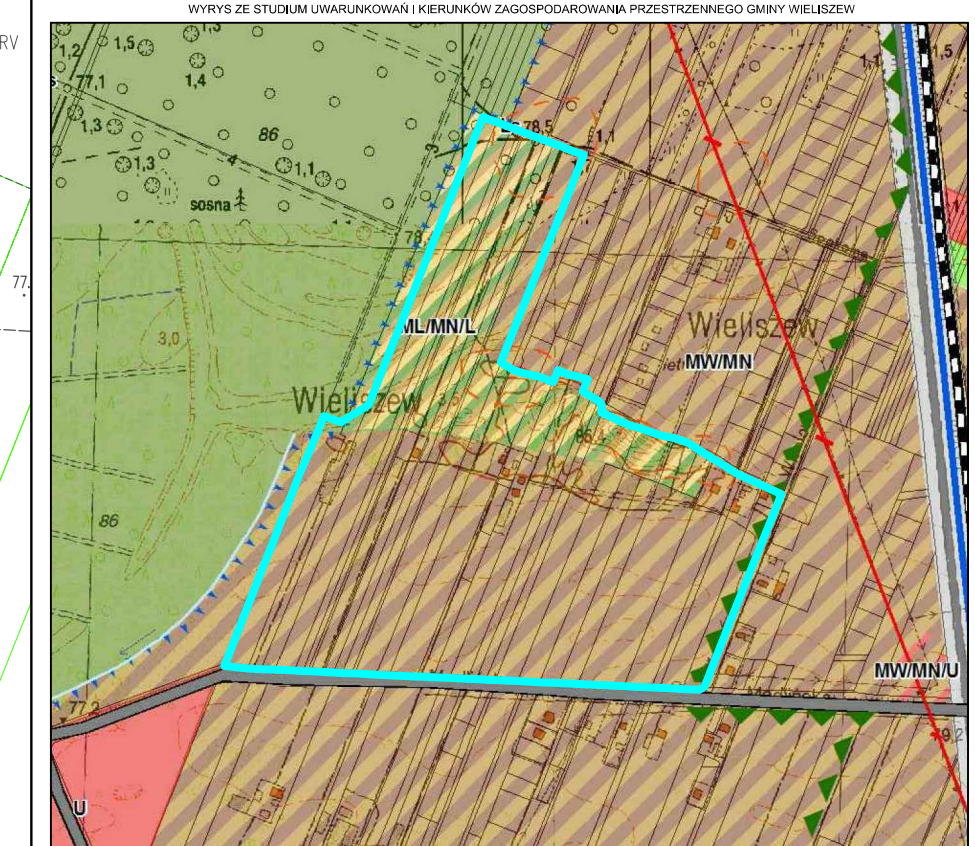
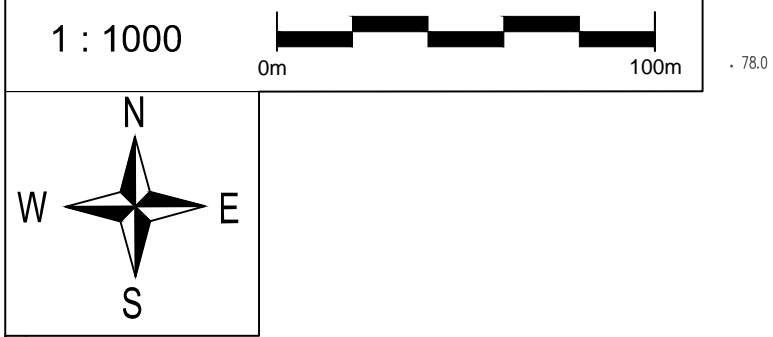
- 1) dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy, w czasie trwania budowy.

§ 17. 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 symbolami: MN, MN/U;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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



- OBOWIAZUJĄCE 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
 - zmiarywane odległości określone w metrach
 - strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
 - ZL** - tereny lasów
 - ZN** - tereny zieleni naturalnej
 - KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KPJ** - tereny ciągów pieszo-jedynych
 - KDW** - tereny dróg wewnętrznych
- OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:**
- orientacyjne linie rozgraniczające drog zlokalizowanych poza obszarem planu
 - orientacyjne linie podziału działek budowlanych
 - granica obszaru narazonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpodtopowego
- Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach:
- udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy),
 - nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subiecka warszawska,
 - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2023
 Rady Gminy Wieliszew
 z dnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew
 o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 dla części wsi Wieliszew, gm. Wieliszew (w rejonie ul. Modlińskiej i ul. Wiśniowej)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

§1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 15 listopada 2021 r. do 15 grudnia 2021 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 30 grudnia 2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 9 pism z 14 uwagami, z których 7 uwag zostało uwzględnionych przez Wójta, 4 uwagi zostały uwzględnione w części, natomiast 3 uwagi nie zostały uwzględnione.

W związku z wprowadzonymi zmianami wynikającymi ze złożonych uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone ponownie do publicznego wglądu w dniach od 1 marca 2023 r. do 24 marca 2023 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 12 kwietnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 pism zawierających 12 uwag, z których 6 uwag zostało uwzględnionych przez Wójta, natomiast 6 uwag nie zostało uwzględnionych.

2. Wobec powyższego Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga o rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag w następujący sposób:

L. p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU									
1	24.11.2021 r.	Uwaga, aby w opracowywanym planie miejscowym działka 676/11 pełniła funkcję drogi. Położenie działki 676/11 w przyszłości może stanowić układ komunikacyjny łączący ulicę Modlińską z ulicą Spokojną.	Działka nr ewid. 676/11, Wieliszew	9KDW, 6MN		+			Uwaga uwzględniona w części przez Wójta Gminy Wieliszew poprzez ponownie przeanalizowany przebiegu drogi, jednakże w nawiązaniu do drogi istniejącej (ul. Zacisze). Uwaga nieuwzględniona w części w zakresie północnej części działki nr ewid. 676/11.
2	24.11.2021 r.	2.1.Objęcie proponowanym mpzp	Działka nr ewid.	6MN		+			Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy

		całej działki nr 677/9.	677/9, Wieliszew					Wieliszew, ponieważ zmiana granic wymagałaby podjęcia uchwały Rady Gminy i ponownych uzgodnień planu. Zostaną dostosowane wskaźniki do obowiązującego planu.
		2.2. Zmiana zapisu: §13.7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: do 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne na zapis: 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych i usługowych : do 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne						Uwaga uwzględniona w części w zakresie ponownej analizy wskaźników na całym obszarze planu. Uwaga nieuwzględniona w części poprzez nie uwzględnienie wszystkich postulatów osoby składającej uwagę.
		2.3. Zmiana zapisu: §13.9) dopuszcza się realizację dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego; na zapis: §13.9) dopuszcza się realizację dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.						Uwaga uwzględniona w części w zakresie ponownej analizy wskaźników na całym obszarze planu. Uwaga nieuwzględniona w części poprzez nie uwzględnienie wszystkich postulatów osoby składającej uwagę.
3	21.12.2021 r.	3.1.Zwracam się z wnioskiem o lokalizację zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 631 na planowaną drogę KDD przy mojej działce 666/2. Z uwagi na prowadzoną przeze mnie działalność handlową planowane zjazdy są zbyt odległe. Obecnie posiadam zjazd, wybudowany zgodnie z decyzją 77/RD-5/2018 wydaną 29.11.2018r.	Działka nr ewid. 666/2, Wieliszew	7MN/U, KDD				Uwaga nieuwzględniona z uwagi na konieczność ograniczenia liczby zjazdów, uwaga zależna od uzgodnienia z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich, lecz zostanie ponownie przeanalizowany przebieg drogi KDD oraz lokalizacja zjazdów.

		3.2.Zwracam się z prośbą o wprowadzenie na planowanym terenie 7MN/U, maksymalnych wskaźników jakie są możliwe w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, chodzi o wysokość zabudowy, niski wskaźnik biologicznie czynny, wysoką intensywność zabudowy. Uwaga spowodowana wielkością terenu i prowadzoną już działalnością usługowo-handlową.								Uwaga uwzględniona w części w zakresie ponownej analizy wskaźników na całym obszarze planu. Uwaga nieuwzględniona w części poprzez nie uwzględnienie wszystkich postulatów osoby składającej uwagę.
4	30.12.2021 r.	Uwaga w zakresie zmiany szerokości drogi 11KDW położonej od ul. Spokojnej, na szerokość 6 m na działce osoby składającej uwagę, zamiast 10 m.	Działka nr ewid. 658/7, Wieliszew	11KDW					+	Droga 11 KDW o szerokości 10 m została wydzielona z istniejącej 6 metrowej działki ewid. nr 658/7 oraz dodatkowo z 4 metrowej sąsiadującej działki ewid. nr 657.
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
5	11.04.2023 r.	Wniosek o inne rozwiązania komunikacyjne. Droga wewnętrzna 7KDW uniemożliwi prowadzenie działalności.	Dz. ewid. 666/2, Wieliszew 7KDW - droga wewnętrzna	7KDW					+	Przebieg drogi 7KDW – wprowadzony na podstawie uzgodnienia Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
6	12.04.2023 r.	Nie wyrażam zgody na przeprowadzenie drogi wewnętrznej łączącej ul. Modlińską i ul. Zacisze.	Dz. ewid. nr 1283, Wieliszew	9KDW					+	Połączenie ulicy Zacisze z drogą wewnętrzną 7KDW wzdłuż ulicy Modlińskiej stanowić będzie alternatywę dla ulicy Wiśniowej. Jednocześnie taki przebieg drogi na wysokości działki ewid. nr 1283, wynika z przebiegu ulicy Zacisze poza granicami planu od strony północnej. Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
7	12.04.2023 r.	7.1. Wniosek o dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenu 1MN z drogi 7KDW.	Dz. ewid. 663/2, Wieliszew	1MN, 7KDW					+	Brak bezpośredniego dostępu do drogi wewnętrznej 7KDW. Bezpośrednio stykający się z drogą wewnętrzną teren 5MN/U zgodnie z ustaleniami planu ma zagwarantowaną obsługę komunikacyjną za pośrednictwem 7KDW.

		7.2. Wniosek o zmianę kategorii drogi 7KDW na kategorię drogi gminnej.				+			Uwaga nieuwzględniona w związku z wysokimi kosztami wykupu nieruchomości pod drogę publiczną.
		7.3. Wniosek o ustalenie w wysokości 10% wielkości powierzchni odnośnie §11 punktu 11, który brzmi ustala się minimalna powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m ² ”				+			Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością ustalenia jednolitego parametru wielkości działki budowlanej. Wnioskowane zapisy spowodują dowolność w wydzielaniu działek, jednocześnie mogą doprowadzić do niekontrolowanego zwiększenia intensywności zabudowy.
		7.4. Obniżenie opłaty planistycznej z maksymalnego pułapu 30% na 10%, gdzie zwykle wynosi 1-3%.				+			Określone w projekcie planu stawki opłaty planistycznej są analogiczne do stawek w obecnie uchwalanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie wartość nieruchomości po uchwaleniu planu ulegnie znacznemu wzrostowi w wyniku zmiany przeznaczenia gruntów rolnych objętych ochroną, których zmiana przeznaczenia była możliwa jedynie w trakcie sporządzania planu.

**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 2023 r. poz. 977) 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 .../.../2023

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 2023 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 Wieliszew, gm. Wieliszew (w rejonie ul. Modlińskiej i ul. Wiśniowej), 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. 2023 r. poz. 40 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2022 poz. 2556 ze zmianami),
- 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. 2023 r. poz. 1094 ze zmianami),
- 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.

Sporządzenie planu miało na celu dostosowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych, zgodnie z ustaleniami studium w zakresie obszarów przeznaczonych m.in. pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej. Na obszarze objętym projektem planu w chwili obecnej wyłącznie w niewielkim fragmencie obowiązują ustalenia uchwały nr 245/XXIII/97 Rady Gminy Wieliszew z dnia 12 maja 1997 roku w sprawie zatwierdzenia projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, natomiast na większości obszaru objętego planem nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto występują grunty chronione oraz grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z powyższym oraz wnioskami mieszkańców składanymi na przestrzeni lat niezbędne stało się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po podjęciu Uchwały nr X/87/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, gm. Wieliszew (w rejonie ul. Modlińskiej i ul. Wiśniowej) oraz uchwały Nr XII/148/2019 Rady Gminy Wieliszew z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr X/87/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, gm. Wieliszew (w rejonie ul. Modlińskiej i ul. Wiśniowej), rozpoczęto procedurę planistyczną.

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.

Niezbędne było również uzyskanie decyzji dotyczącej wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr SZ.tr.602.99.2021 została wydana w dniu 12 października 2021 r. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskana została dla 4,5369 ha gruntów rolnych klas III.

Ponadto wydana została również decyzja Nr 25/2021 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia 0,0018 ha gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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 15 listopada 2021 r. do 15 grudnia 2021 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 30 grudnia 2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 9 pism z 14 uwagami, z których 7 uwag zostało uwzględnionych przez Wójta, 4 uwagi zostały uwzględnione w części, natomiast 3 uwagi nie zostały uwzględnione. Uwagi rozpatrzono zarządzeniem nr 7/2022 Wójta Gminy Wieliszew z dnia 19 stycznia 2022 r.

W związku z wprowadzonymi zmianami wynikającymi ze złożonych uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie uzgodniony z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich, z uwagi na wprowadzone zmiany w układzie komunikacyjnym. Następnie projekt planu został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 1 marca 2023 r. do 24 marca 2023 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 12 kwietnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 pism zawierających 12 uwag, z których 6 uwag zostało uwzględnionych przez Wójta, natomiast 6 uwag nie zostało uwzględnionych. Uwagi rozpatrzono zarządzeniem nr 51/2023 Wójta Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2023r. W wyniku uwzględnienia uwag dokonano zmiany przeznaczenia jednego terenu pod zabudowę mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wraz z ustaleniem parametrów takich jak pozostałe tereny zabudowy mieszkaniowej. W związku z chęcią zmiany przeznaczenia wyrażoną w uwagach przez wszystkich właścicieli nieruchomości położonych na terenie 10MN/U i braku negatywnego oddziaływania zmiany na tereny sąsiednie nie zaistniała potrzeba ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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 § 11 - § 15 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 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 miejsc 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, 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, 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 28 stycznia 2020 r. 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.