

**Projekt**

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i Kanału Bródnowskiego) gm. Wieliszew**

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. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i Kanału Bródnowskiego) gm. Wieliszew.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar we wsi Michałów-Reginów, którego granice przebiegają następująco:

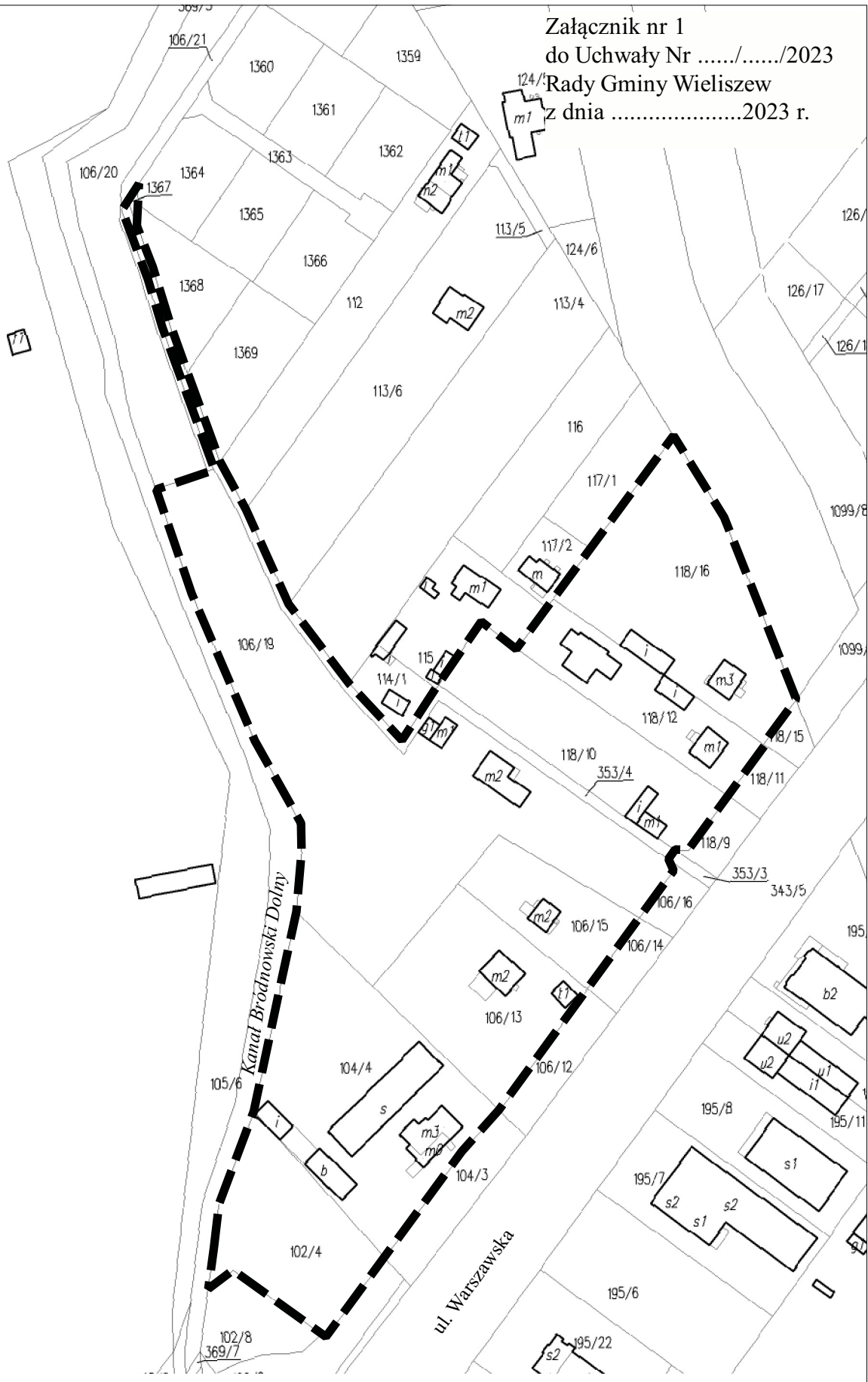
- 1) **od północy:** od północno-zachodniego narożnika, północną granicą działki ewid. nr 106/19, zachodnią granicą działki ewid. nr 353/4, północnymi granicami działek ewid. nr 353/4, 1367, wschodnimi granicami działek ewid. nr 1367, 353/4, północno-zachodnią granicą działki ewid. nr 118/10, fragmentem północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 118/10, północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 118/12, 118/16;
- 2) **od wschodu:** północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 118/16, południowo-wschodnimi granicami działek ewid. nr 118/16, 118/12, 118/10, 353/4, 106/19, 106/15, 106/13, 104/4, 102/4;
- 3) **od południa:** południowo-zachodnią granicą działki ewid. nr 102/4;
- 4) **od zachodu:** północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 102/4, 104/4, zachodnią granicą działki ewid. nr 106/19.

2. Granice obszaru objętego projektem planu, określa załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr ...../...../2023  
Rady Gminy Wieliszew  
z dnia .....2023 r.



 Granica obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

## **Uzasadnienie**

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.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977) Wójt Gminy Wieliszew sporządził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i Kanału Bródnowskiego), gm. Wieliszew.

Podjęcie przedmiotowej uchwały jest wynikiem wniosku złożonego przez właścicieli nieruchomości zlokalizowanej w granicach opracowania. W 2022 roku do tutejszego urzędu wpłynął wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewid. nr 104/4 położonej we wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew, celem dopuszczenia przeznaczenia części ww. działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wyżej wymieniona działka znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew (Uchwała Nr XXXVIII/339/2017 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 lipca 2017 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Maz. w dniu 25 sierpnia 2017 r. poz. 6994). Zgodnie z ustaleniami powyższego planu działka ewid. nr 104/4 znajduje się w części na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5U przeznaczonym pod zabudowę usługową wolnostojącą oraz w części na terenie zieleni otwartej oznaczonym symbolem ZZO.

Na podstawie obecnych ustaleń miejscowego planu niemożliwa jest realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nawet w drugiej linii zabudowy od ulicy Warszawskiej, o co postulowali wnioskodawcy. Jednocześnie w kwartale zabudowy, jaką stanowią działki znajdujące się w granicach opracowania ustalono przeznaczenie pod zabudowę usługową jedynie z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z jednoczesnym dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy. Ponadto część obszaru opracowania zgodnie z obowiązującym planem przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. W celu ujednoczenia wskaźników i parametrów zabudowy dla całego kwartału zabudowy oraz dopuszczenia nowej zabudowy mieszkaniowej w obszarze opracowania postanowiono o podjęciu niniejszej uchwały. Biorąc pod uwagę fakt, iż na sąsiednim terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 4U sytuacja jest analogiczna – budynki mieszkalne zlokalizowane na terenie zabudowy usługowej oraz brak możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w drugiej linii zabudowy od ulicy Warszawskiej, postanowiono o włączeniu tego terenu do obszaru opracowania.

Niniejszy wniosek został przedstawiony na posiedzeniu Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wieliszew, podczas którego uzyskał ..... rekomendację.