

Projekt

UCHWAŁA NR RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 2023 r.

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew w rejonie Trasy Wodociągowej i terenów PKP – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr VII/60/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew w rejonie Trasy Wodociągowej i terenów PKP, zmienioną uchwałą nr XLI/409/2022 Rady Gminy Wieliszew z dnia 24 lutego 2022 r. i uchwałą Nr/...../2023 Rady Gminy Wieliszew z dnia 22 listopada 2023 r. oraz stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają 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. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew, w rejonie Trasy Wodociągowej i terenów PKP – etap I, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące 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, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) **od północnego-wschodu** – po północnej granicy działki ewid. nr 383/1, po północno-wschodniej granicy działek ewid. nr 383/1, 383/3, po części północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 402, po północnej granicy działki ewid. nr 409/3, po północno-wschodniej granicy działek ewid. nr 410, 411, 412/3, 1125, 413/4, 414/7, 424, 425, 426, 427/3, 376/25;
- 2) **od południowego-wschodu** – po południowo-wschodniej granicy działek ewid. nr 376/25, 376/17, 376/16, 376/15, 376/14, 376/10, południowo-zachodnią granicą działki ewid. nr 376/10, południowo-wschodnią granicą działki ewid. nr 376/37, po zachodniej granicy działki ewid. nr 376/37, po południowo-wschodniej granicy działek ewid. nr 78/16, 78/17, 78/2, 74, 73/1, 65/3, 65/4, 65/5, po części południowo-wschodniej granicy działki ewid. nr 41, po wschodniej i południowo-wschodniej granicy działki ewid. nr 376/23;
- 3) **od południowego-zachodu** – po terenie działki ewid. nr 376/23, po południowo-zachodniej granicy działek ewid. nr 44/2, 25/2, 54/30, 54/37, 54/36, 54/35, 54/34, 54/33, 54/7, 54/6, 347/6, 347/4, 53/4;

4) **od północnego-zachodu** – po północno-zachodniej granicy działek ewid. nr 53/4, 53/8, 53/3, 55/1, 66/8, 66/7, po północno-wschodniej granicy działek ewid. nr 66/7, 66/11, po części północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 66/6, po północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 75/29, po części południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 75/8, po terenie działki ewid. nr 75/18, po części północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 75/18, po północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 75/8, po części północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 75/8, po północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 75/52, po części południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 79/15, po południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 79/14, po północno-zachodniej granicy działek ewid. nr 79/14, 82/9, 84/1, 1116, 1101, po północno-wschodniej granicy działek ewid. nr 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, po części północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 1108, po północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 87/7, po części południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 87/14, po części południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 87/2, po terenie działki ewid. nr 87/1, po części północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 87/1, po północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 87/2, po części północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 88/1, po terenie działki ewid. nr 88/1, po północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 87/2, po części północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 87/14, po północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 88/3, po części południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 380, po południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 379, po północno-zachodniej granicy działek ewid. nr 379, 350, 383/1; z wyłączeniem działek ewid. nr 447/1, 447/2, 447/3, 451/1, 451/2, 451/3, 451/4, 451/5, 451/6, 451/7, 418, 419, 420 oraz części działki ewid. nr 421.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych;
- 4) **dojazdach** - należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 5) **linii zabudowy od lasów** – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 6) **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;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe, przy czym powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, za powierzchnią biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe terenu, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, polegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych metodami nieprzemysłowymi;
- 12) **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, kultury, gastronomii, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, bankowości, telekomunikacji, ochrony zdrowia, zamieszkania zbiorowego, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m², usług publicznych, usług pocztowych oraz usług turystycznych, z wyłączeniem usług hotelarskich polegających na wynajmowaniu miejsc na ustawienie namiotów i przyczep samochodowych;
- 13) **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;
- 14) **wysokości zabudowy** – w przypadku budynków należy przez to rozumieć wysokość mierzoną zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innych obiektów wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy danym obiekcie do najwyższej położonego elementu;
- 15) **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;
- 16) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie zabudowy od lasów;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 8) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 9) przeznaczenie terenów.

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

§ 6. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej – **MN/U**;
- 3) teren zabudowy letniskowej – **ML**;
- 4) teren usług publicznych – **UP**;
- 5) tereny lasów – **ZL**;
- 6) tereny dolesień – **ZLd**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Dla zabudowy istniejącej, przekraczającej wskaźniki i parametry, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się wszelkie prace budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych parametrów, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

2. Nakazuje się lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu:

- 1) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy od lasów.

3. Dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanej w całości lub części poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub liniami zabudowy od lasów, dopuszcza się:

- 1) przebudowę i remont, z zachowaniem istniejących parametrów zabudowy;
- 2) rozbudowę, nadbudowę, z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy lub linii zabudowy od lasów oraz z zachowaniem parametrów ustalonych dla terenu.

4. Dla zabudowy istniejącej o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu dopuszcza się przebudowę i remont z zachowaniem istniejących parametrów.

5. W zakresie kolorystyki i materiałów obiektów budowlanych:

- 1) w zakresie elewacji:

- a) ustala się zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
 - b) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - c) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
- 2) w zakresie pokryć dachowych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, pokrycie bitumiczne, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub odcieniach czerwonego, brązowego, grafitowego, czarnego, przy czym ustalenia rodzaju pokrycia dachowego i jego kolorystyki nie dotyczą dachów płaskich;
 - 3) dla zabudowy istniejącej, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej: geometrii dachów oraz kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.

6. Na obszarze planu zakazuje się:

- 1) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
- 2) stosowania papy bitumicznej z wyłączeniem dachów płaskich.

7. Na obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych;
- 2) dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U oraz ML- lokalizację reklam usytuowanych wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 1,0 m² dla działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP - lokalizację reklam wolnostojących, usytuowanych w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 6,0 m² dla działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, ML - lokalizację szyldów, na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, wolnostojących lub na ogrodzeniach, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 0,5 m²;
- 5) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów na dachach budynków oraz reklam o zmiennej i świecącej ekspozycji;
- 6) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów na terenach oznaczonych symbolami KDD, KDW, ZL, ZLd;
- 7) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
- 8) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacji transformatorowych.

8. W zakresie zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:

- 1) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń działek w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
- 2) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, których powierzchnia prześwitu wynosi, co najmniej 30%;
- 3) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb działki o 2,0 m względem linii rozgraniczającej w rejonie wjazdu na działkę;
- 4) w przypadku zastosowania podmurówki nakazuje się jej realizację z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności: płazom, gadom i drobnym ssakom;
- 5) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń razem z podmurówką: 1,8 m;
- 6) ustala się materiał: kamień, cegła, drewno, metal oraz materiały imitujące kamień i cegłę;

7) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych z wyjątkiem części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,6 m wysokości oraz słupów ogrodzeniowych.

9. Na obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu, z zachowaniem parametrów ustalonych dla terenu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W obszarze planu:

- 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 inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, spalaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów spopielania zwłok oraz grzebowisk zwłok zwierzęcych i ludzkich oraz biogazowni;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji stałych składów i magazynów.

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności:

- 1) zakazuje się wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia;
- 2) zakazuje się tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) zakazuje się wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu.

3. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:

- 1) dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) dla terenu MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) dla terenu ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dla terenu UP – jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w granicach terenów oznaczonych symbolami 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN, 1MN/U, polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych (pozostałości obozowisk i ślady osadnictwa ze starszej i środkowej epoki kamienia, starożytności i średniowiecza, datowane od X tys. p.n.e. do XV w. n.e.) o nr ew. AZP 52-66/31, 52-66/41, 52-66/42, w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu.

2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań w obszarach stref, o których mowa w ust. 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym część znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej WOChK, a część znajduje się w granicach strefy zwykłej WOChK, w których obowiązują warunki zagospodarowania, ograniczenia, zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych.

2. Obszar planu położony jest w całości, w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach których obowiązują warunki zagospodarowania, ograniczenia, zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. W obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenu 1MN:

- dla zabudowy wolnostojącej – 900 m²,
- dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej – 800 m²,

b) dla terenów 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN – 900 m²,

c) dla terenów 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN – 2000 m²,

d) dla terenu 18MN – 1500 m²,

e) dla terenu 1MN/U – 1200 m²,

f) dla terenu 1ML – 85 m²,

g) dla terenu 1UP – 2000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN - 16 m,

b) dla terenów 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 18MN, 1MN/U, 1UP - 19 m,

c) dla terenu 1ML - 9 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi: od 60° do 120°.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o parametrach mniejszych niż ustalone w uchwale, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojazdu oraz w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Przy zagospodarowaniu terenu i lokalizowaniu obiektów budowlanych nakazuje się uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu:

- 1) strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 22 m, po 11 m w obie strony od osi linii;
- 2) stref ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o szerokości 12 m, po 6 m w obie strony od osi linii.

2. W strefach ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- 1) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) zakazuje się budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków garażowo-gospodarczych, garaży, o wysokość nieprzekraczającą 3,0 m.

3. Wyznacza się na rysunku planu strefę, w odległości 20,0 m od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD – ul. Główną, powiązaną ze zlokalizowaną poza obszarem planu drogą wojewódzką Nr 632 – ul. Nowodworską.

2. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej – **KDD**;
- 2) drogi wewnętrzne – **KDW**.

3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wyznaczenie i realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu przy spełnieniu następujących wymagań:

- 1) szerokość dojazdu nie mniejsza niż 6,0 m dla dojazdów obsługujących nie więcej niż 6 działek budowlanych wraz ze skosami 3 m x 3 m w miejscu połączenia z drogą wyższego rzędu;
- 2) szerokość dojazdu nie mniejsza niż 8,0 m dla dojazdów obsługujących więcej niż 6 działek budowlanych wraz ze skosami 5 m x 5 m w miejscu połączenia z drogą wyższego rzędu;
- 3) w przypadku nieprzelotowego dojazdu nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 4) dopuszcza się realizację dojazdów bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego.

§ 14. Ustalenia w zakresie zasad systemu parkowania:

- 1) dla samochodów osobowych nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, realizację co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach,
 - b) 3 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności kulturalnej,

- c) 10 stanowisk postojowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 5 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkolach,
 - d) 10 stanowisk postojowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 10 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności edukacyjnej,
 - e) 1 stanowiska postojowego na 200 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu sportu i rekreacji,
 - f) 1 stanowiska postojowego na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalach lub budynkach gastronomicznych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe,
 - g) 1 stanowiska postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej nie wliczając powierzchni magazynowej w lokalach lub budynkach usługowych, w tym biurowych lub handlowych, nie wymienionych w lit. b-f, jednak nie mniej niż 3 stanowiska postojowe;
- 2) dla rowerów nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, realizację co najmniej:
- a) 1 stanowiska postojowego na 20 użytkowników, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności kulturalnej,
 - b) 1 stanowiska postojowego na 20 dzieci, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkolach,
 - c) 4 stanowisk postojowych na 20 dzieci, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności edukacyjnej,
 - d) 3 stanowisk postojowych na 20 użytkowników, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu sportu i rekreacji,
 - e) 1 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe, w lokalach lub budynkach usługowych nie wymienionych w lit. a-d;
- 3) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną.

2. Ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych lub na działkach wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z wyłączeniem terenów ZL, ZLd.

3. Dopuszcza się remonty, przebudowę oraz likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się ich lokalizację poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i dróg wewnętrznych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami ZL, ZLd oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu i przepisów odrębnych.

5. Nakazuje się uwzględnienie warunków wzajemnego usytuowania sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji turbin i elektrowni wiatrowych do produkcji energii elektrycznej z wyjątkiem mikroinstalacji o pionowej osi obrotu.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się budowę sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 110 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem wymogów lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. 1. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci kanalizacyjnej;
- 3) ustala się:
 - a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej - tłocznej o minimalnej średnicy 75 mm lub grawitacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy,
 - b) do czasu wyposażenia wszystkich terenów w sieć kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie na działkach budowlanych szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

3. Zakazuje się odprowadzania ścieków z obszaru planu na tereny kolejowe zlokalizowane poza granicami planu i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 18. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych na teren biologicznie czynny w granicach własnej działki budowlanej, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych lub w inny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż, studnie chłonne lub sieć kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 4) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z terenów działek na tereny dróg, tereny kolejowe zlokalizowane poza granicami planu oraz na tereny działek sąsiednich;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;

- 2) ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe lub energii elektrycznej albo mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się stosowanie kominków zasilanych drewnem, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie telekomunikacji:

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

§ 23. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się wyposażenie działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające gromadzenie odpadów.

Rozdział 10. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 24.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) budynków garażowo-gospodarczych, gospodarczych, garaży, wiat;
- 4) zieleni towarzyszącej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej lub wyłącznie jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej;
- 2) ustala się lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym;
- 3) ustala się lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w segmencie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,6;
- 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:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5 m, maksymalnie 1 kondygnację nadziemną,
 - c) wiat, altan i obiektów małej architektury – 5 m,
 - d) masztów, słupów, pozostałych obiektów budowlanych - 12 m;

- 8) ustala się geometrię dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) dopuszcza się realizację dachu płaskiego dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży oraz na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 10) w zabudowie istniejącej w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
- 11) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 900 m²,
 - b) dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej – 800 m²;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynek mieszkalny,
 - b) zabudowa istniejąca usługowa wolnostojąca.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) budynków garażowo-gospodarczych, gospodarczych, garaży, wiat;
- 4) zieleni towarzyszącej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) ustala się lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę zabudowy istniejącej usługowej do parametrów ustalonych planem;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,6;
- 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:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5 m, maksymalnie 1 kondygnację nadziemną,
 - c) wiat, altan i obiektów małej architektury – 5 m,
 - d) masztów, słupów, pozostałych obiektów budowlanych - 12 m;
- 8) ustala się geometrię dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;

- 9) dopuszcza się realizację dachu płaskiego dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży oraz na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 10) w zabudowie istniejącej w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 2MN i terenu 3MN - z dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD lub z drogi wewnętrznej 1KDW,
 - b) terenu 4MN - z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
 - c) terenu 5MN – z dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 3KDD lub dróg wewnętrznych 2KDW, 13KDW,
 - d) terenu 11MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej 3KDD lub z dróg wewnętrznych 2KDW, 3KDW, 13KDW,
 - e) terenu 13MN – z dróg publicznych klasy dojazdowej 3KDD, 4KDD, 5KDD,
 - f) terenu 14MN – z dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 3KDD, 6KDD, 7KDD lub z drogi wewnętrznej 5KDW,
 - g) terenu 15MN - z dróg publicznych klasy dojazdowej 5KDD, 6KDD lub z drogi wewnętrznej 12KDW,
 - h) terenu 16MN i terenu 17MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD lub z drogi wewnętrznej 6KDW,
 - i) terenu 19MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD lub z dróg wewnętrznych 7KDW, 8KDW,
 - j) terenu 20MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD lub z dróg wewnętrznych 8KDW, 9KDW,
 - k) terenu 21MN – z dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD lub z dróg wewnętrznych 9KDW, 10KDW lub z drogi zlokalizowanej bezpośrednio poza granicą obszaru opracowania,
 - l) terenu 22MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD lub z dróg wewnętrznych 10KDW, 11KDW,
 - m) terenu 23MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD lub z drogi wewnętrznej 11KDW lub z drogi zlokalizowanej bezpośrednio poza granicą obszaru opracowania.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa istniejąca usługowa wolnostojąca nieuciążliwa, w szczególności ogrodnictwo.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) budynków garażowo-gospodarczych, gospodarczych, garaży, wiat;
- 4) zieleni towarzyszącej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) ustala się lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę zabudowy istniejącej usługowej do parametrów ustalonych planem;

- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,4;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%, ale nie więcej niż 300 m²;
- 6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 80%;
- 7) nakazuje się zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej na powierzchni nie wyłączonej z produkcji leśnej;
- 8) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5 m, maksymalnie 1 kondygnację nadziemną,
 - c) wiat, altan i obiektów małej architektury – 5 m,
 - d) masztów, słupów, pozostałych obiektów budowlanych - 12 m;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10 i 11;
- 10) dopuszcza się realizację dachu płaskiego dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży oraz na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) w zabudowie istniejącej w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m²;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 6MN - z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD lub z drogi wewnętrznej 13KDW,
 - b) terenu 7MN – z drogi wewnętrznej 13KDW lub z drogi 1KDD poprzez ustanowione służebności;
 - c) terenu 8MN i terenu 9MN – z drogi wewnętrznej 2KDW,
 - d) terenu 10MN – z drogi wewnętrznej 3KDW,
 - e) terenu 12MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej 3KDD.

§ 27. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **18MN**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) budynków garażowo-gospodarczych, gospodarczych, garaży, wiat;
- 4) zieleni towarzyszącej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) ustala się lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym;
- 3) ustala się intensywność zabudowy:

- a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,4;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej –20%, ale nie więcej niż 300 m²;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 80%;
- 6) nakazuje się zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej na powierzchni nie wyłączonej z produkcji leśnej;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
- a) budynków mieszkalnych – 9 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5 m, maksymalnie 1 kondygnację nadziemną,
 - c) wiat, altan i obiektów małej architektury – 5 m,
 - d) masztów, słupów, pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;
- 8) ustala się geometrię dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) dopuszcza się realizację dachu płaskiego dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży oraz na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 10) w zabudowie istniejącej w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m²;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej 7KDW.

§ 28. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) budynków garażowo-gospodarczych, gospodarczych, garaży, wiat;
- 4) zieleni towarzyszącej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej lub wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego wolnostojącego budynku usługowego na działce budowlanej lub wyłącznie jednego budynku usługowego wolnostojącego na działce budowlanej,
 - b) wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym lub wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym;
- 2) ustala się intensywność zabudowy:

- a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,6;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość:
- a) budynków mieszkalnych – 9 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) usługowych – 9 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5 m, maksymalnie 1 kondygnację nadziemną,
 - d) wiat, altan i obiektów małej architektury – 5 m,
 - e) masztów, słupów, pozostałych obiektów budowlanych - 12 m;
- 6) ustala się geometrię dachów:
- a) budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) budynków usługowych:
 - dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - dachy płaskie,
 - c) dla budynków garażowo-gospodarczych, gospodarczych i garaży:
 - dachy jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
 - dachy płaskie;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD.

§ 29. 1. Wyznacza się teren zabudowy letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ML**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa istniejąca letniskowa.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dla zabudowy istniejącej letniskowej dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną – istniejącym dojazdem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, miejsc postojowych;
- 3) boisk, urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 4) budynków garażowo-gospodarczych, gospodarczych, garaży, wiat;
- 5) zieleni towarzyszącej.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się intensywność zabudowy:

- a) minimalną – 0,01,
- b) maksymalną – 1,2;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 30%;

4) ustala się maksymalną wysokość:

- a) budynków usługowych – 12 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5 m, maksymalnie 1 kondygnację nadziemną,
- c) wiat, altan i obiektów małej architektury – 5 m,
- d) masztów, słupów, pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;

5) ustala się geometrię dachów:

- a) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
- b) dachy płaskie;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;

7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej 5KDD lub z drogi wewnętrznej 4KDW.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie lasów.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZLd, 2ZLd**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – grunty przeznaczone do dolesień.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDD – zmienna - od 8 m do 18,5 m, z lokalnymi poszerzeniami;
- 2) dla drogi 2KDD – zmienna - od 9 m do 11 m, z lokalnym poszerzeniem;
- 3) dla drogi 3KDD – zmienna - od 9,5 m do 23,5 m, z lokalnym poszerzeniem;
- 4) dla drogi 5KDD – zmienna - od 7 m do 32 m;
- 5) dla drogi 6KDD – zmienna - od 10 m do 13,5 m, z lokalnymi poszerzeniami;
- 6) dla drogi 7KDD – zmienna - od 8 m do 12,5 m, z lokalnym poszerzeniem.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych, wiat rowerowych;
- 3) lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego.

§ 34. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDD**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: zmienna - od 14 m do 56,5 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 10%;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych, wiat rowerowych,
 - c) lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 1KDW – zmienna - od 5 m do 7 m, z lokalnymi poszerzeniami;
- 2) dla 2KDW – 6m, z poszerzeniem do 18 m w rejonie placu do zawracania;
- 3) dla 3KDW – 7,5 m, z poszerzeniem do 16 m w rejonie placu do zawracania;
- 4) dla 4KDW – zmienna - od 8 m do 10 m, z poszerzeniem do 36 m w rejonie placu;
- 5) dla 5KDW – 5 m;
- 6) dla 6KDW – 4,5 m, z poszerzeniem do 12,5 m w rejonie placu do zawracania oraz z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 7) dla 7KDW – zmienna - od 5 m do 6,5 m, z lokalnym poszerzeniem;
- 8) dla 8KDW – zmienna - od 4 m do 12,5 m, z lokalnym poszerzeniem;
- 9) dla 9KDW – zmienna - od 5 m do 6 m, z poszerzeniem do 8m w rejonie placu do zawracania oraz z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 10) dla 10KDW – 5 m, z lokalnymi poszerzeniami;
- 11) dla 11KDW – 6 m, z lokalnymi poszerzeniami;
- 12) dla 12KDW – zmienna - od 10 m do 25 m, z lokalnymi poszerzeniami.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 3) lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 4) dopuszcza się połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

§ 36. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **13KDW**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: zmienna - od 4,5 m do 42 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 10%;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych, wiat rowerowych,

c) lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

§ 37. 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) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia prac budowlanych, przy czym wyjątek ten nie dotyczy terenów ZL, ZLd.

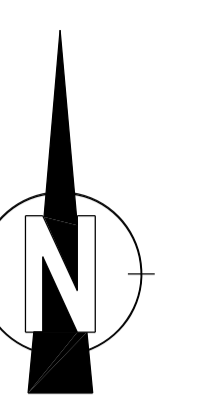
§ 38. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN, MN/U, ML**;

2) 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP, ZL, ZLd, KDD i KDW**.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr / 2023
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 22 listopada 2023 roku

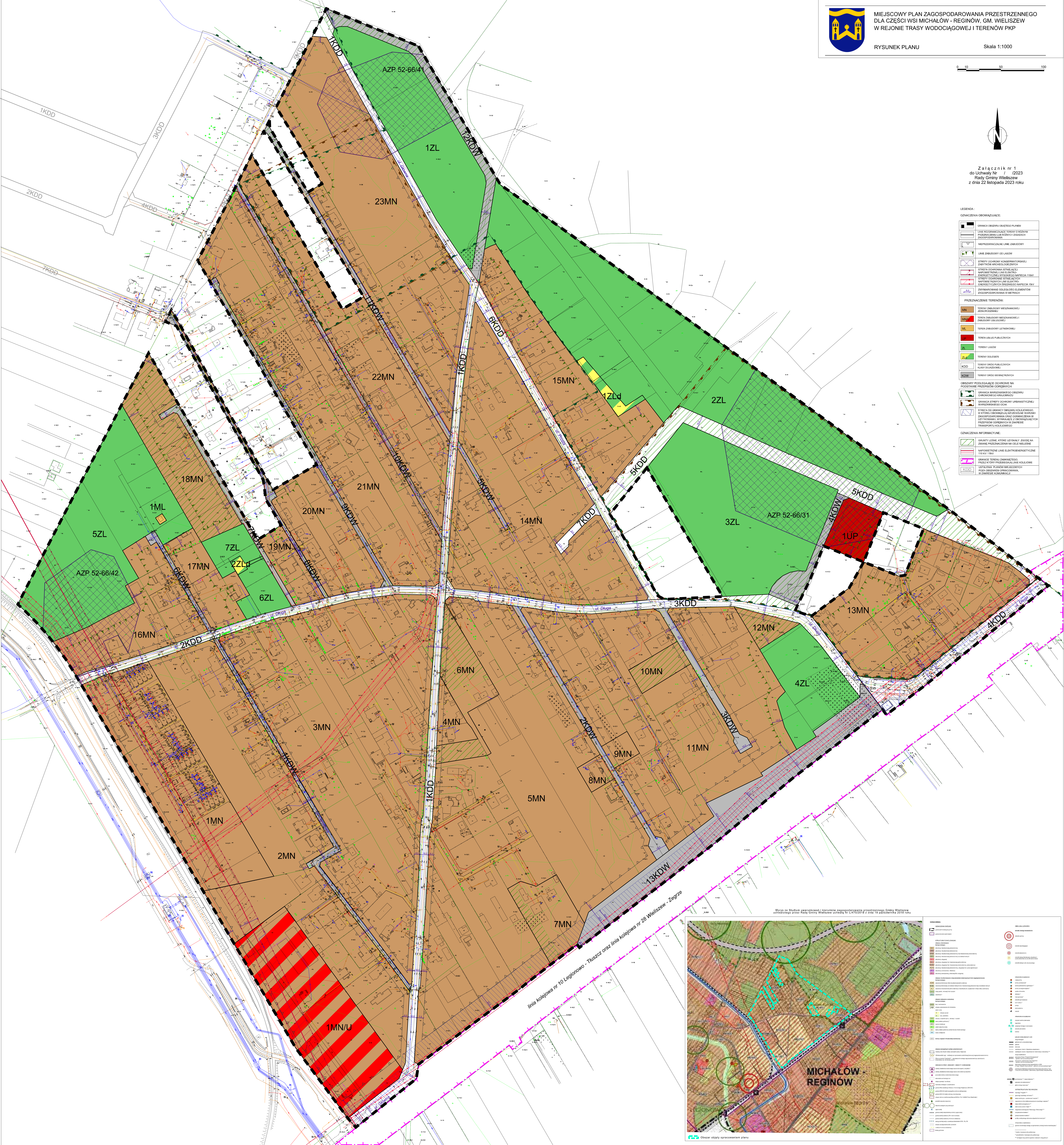
LEGENDA

ODMARCZENIA OBOWIĄZUJĄCE

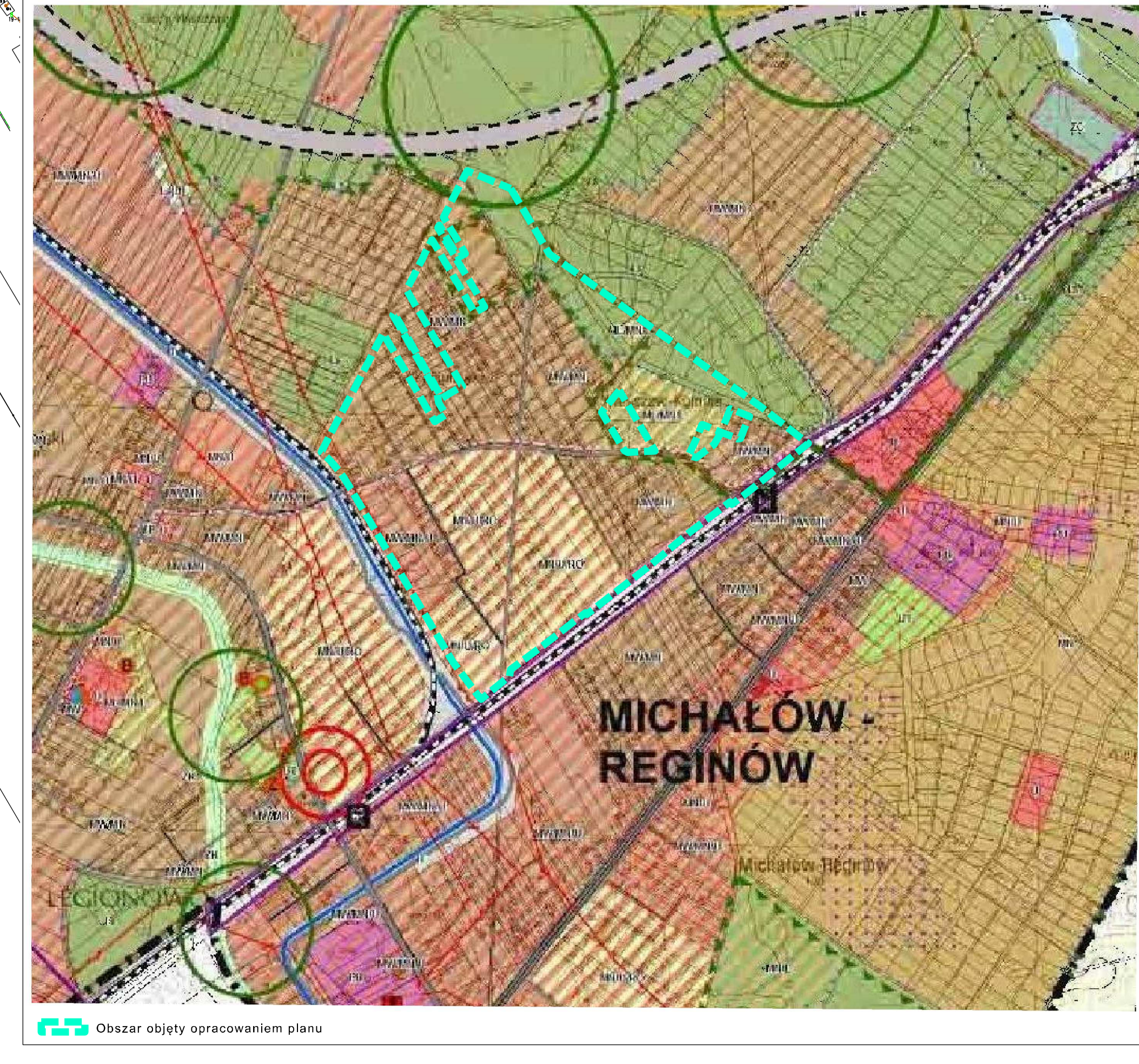
- | | |
|--|--|
| ■ | BRANZA OBRAMOWIENIA TERENU PLANU |
| — | LINIE GEOGRAFICZNE, TERENY O WYŻSZYM PRZEZNACZENIU LUB INNYMI ZAKAZAMI ZAGOSPODAROWANIA |
| — | WYKAZANE LINIE ZABUDOWY |
| — | LINIE ZABUDOWY ODLASÓW |
| — | STRZYŻY OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ, ZABYTÓW ARCHEOLOGICZNYCH |
| — | STRZYŻY OCHRONY WENIAŁCZĄT, NAPRAWITELNE LUB ELEKTRYCZNE, ENERGETYCZNE I PROFESYJNO-SPORTOWE |
| — | STRZYŻY OCHRONY ENERGIJACIE NAPĘDZONYCH LUB ELEKTRYCZNYCH (MOP, TRO) LINII TRANSMISyjNYCH |
| — | ZYMNIAROWANIE OGŁOSZOSI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH |
| PRZEZNACZENIE TERENÓW: | |
| 1MN | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ SIEDZIMOŚCIOWEJ |
| 2MN | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDYNOGODINOWEJ |
| 3MN | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| 4MN | TERENY ZABUDOWY PUBLICZNYCH |
| 5ZL | TERENY LASÓW |
| 6ZL | TERENY DOLESI |
| KDD | TERENY OROD ROLNICZYCH KLASY ODLASOWANEJ |
| KDW | TERENY OROD WIELKOTRZYLAKOWE |
| OBZASY POKŁADALNE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ORODOWYCH | |
| — | BRANZA WYKAZUJĄCA OBRAMOWIENIE TERENU WYKAZUJĄCEGO OROD |
| — | BRANZA WYKAZUJĄCA OBRAMOWIENIE TERENU WYKAZUJĄCEGO OROD WYKAZUJĄCEGO OROD |
| — | STRZYŻY OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ, ZABYTÓW ARCHEOLOGICZNYCH |
| — | STRZYŻY OCHRONY WENIAŁCZĄT, NAPRAWITELNE LUB ELEKTRYCZNE, ENERGETYCZNE I PROFESYJNO-SPORTOWE |
| — | STRZYŻY OCHRONY ENERGIJACIE NAPĘDZONYCH LUB ELEKTRYCZNYCH (MOP, TRO) LINII TRANSMISyjNYCH |
| — | WYKAZANE LINIE ZABUDOWY |
| — | LINIE ZABUDOWY ODLASÓW |
| — | STRZYŻY OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ, ZABYTÓW ARCHEOLOGICZNYCH |
| — | STRZYŻY OCHRONY WENIAŁCZĄT, NAPRAWITELNE LUB ELEKTRYCZNE, ENERGETYCZNE I PROFESYJNO-SPORTOWE |
| — | STRZYŻY OCHRONY ENERGIJACIE NAPĘDZONYCH LUB ELEKTRYCZNYCH (MOP, TRO) LINII TRANSMISyjNYCH |
| — | ZYMNIAROWANIE OGŁOSZOSI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH |
| ODMARCZENIA INFORMACYJNE: | |
| — | GRANICZNY TEREN OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ |
| — | GRANICZNY TEREN OCHRONY WENIAŁCZĄT, NAPRAWITELNE LUB ELEKTRYCZNE, ENERGETYCZNE I PROFESYJNO-SPORTOWE |
| — | GRANICZNY TEREN OCHRONY ENERGIJACIE NAPĘDZONYCH LUB ELEKTRYCZNYCH (MOP, TRO) LINII TRANSMISyjNYCH |
| — | STRZYŻY OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ, ZABYTÓW ARCHEOLOGICZNYCH |
| — | STRZYŻY OCHRONY WENIAŁCZĄT, NAPRAWITELNE LUB ELEKTRYCZNE, ENERGETYCZNE I PROFESYJNO-SPORTOWE |
| — | STRZYŻY OCHRONY ENERGIJACIE NAPĘDZONYCH LUB ELEKTRYCZNYCH (MOP, TRO) LINII TRANSMISyjNYCH |
| — | ZYMNIAROWANIE OGŁOSZOSI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH |

ODMARCZENIA INFORMACYJNE

- | | |
|---|--|
| — | GRANICZNY TEREN OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ |
| — | GRANICZNY TEREN OCHRONY WENIAŁCZĄT, NAPRAWITELNE LUB ELEKTRYCZNE, ENERGETYCZNE I PROFESYJNO-SPORTOWE |
| — | GRANICZNY TEREN OCHRONY ENERGIJACIE NAPĘDZONYCH LUB ELEKTRYCZNYCH (MOP, TRO) LINII TRANSMISyjNYCH |
| — | STRZYŻY OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ, ZABYTÓW ARCHEOLOGICZNYCH |
| — | STRZYŻY OCHRONY WENIAŁCZĄT, NAPRAWITELNE LUB ELEKTRYCZNE, ENERGETYCZNE I PROFESYJNO-SPORTOWE |
| — | STRZYŻY OCHRONY ENERGIJACIE NAPĘDZONYCH LUB ELEKTRYCZNYCH (MOP, TRO) LINII TRANSMISyjNYCH |
| — | ZYMNIAROWANIE OGŁOSZOSI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH |



Wzrost budowlany i tereny zabudowy w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew uchwalonego przez Radę Gminy Wieliszew uchwałą Nr L.15/2018 z dnia 13 października 2018 roku



—	GRANICZNY TEREN OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ
—	GRANICZNY TEREN OCHRONY WENIAŁCZĄT, NAPRAWITELNE LUB ELEKTRYCZNE, ENERGETYCZNE I PROFESYJNO-SPORTOWE
—	GRANICZNY TEREN OCHRONY ENERGIJACIE NAPĘDZONYCH LUB ELEKTRYCZNYCH (MOP, TRO) LINII TRANSMISyjNYCH
—	STRZYŻY OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ, ZABYTÓW ARCHEOLOGICZNYCH
—	STRZYŻY OCHRONY WENIAŁCZĄT, NAPRAWITELNE LUB ELEKTRYCZNE, ENERGETYCZNE I PROFESYJNO-SPORTOWE
—	STRZYŻY OCHRONY ENERGIJACIE NAPĘDZONYCH LUB ELEKTRYCZNYCH (MOP, TRO) LINII TRANSMISyjNYCH
—	ZYMNIAROWANIE OGŁOSZOSI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew w rejonie Trasy Wodociągowej i terenów PKP
– etap I

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 z późn. zm.), w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wieliszew, Rada Gminy Wieliszew postanawia przyjąć następujący sposób ich rozstrzygnięcia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	17.05.2022 r.	Osoba fizyczna	1.1 W § 11 ust. 2 pkt 1 zaproponowano działki po 1000 m ² - propozycja zmiany na działki po 900 m ² . 1.2 W § 11 ust. 2 pkt 2 zaproponowano 20 m jako front działki - proponuje się 16 m front działki. 1.3 W § 13 ust. 3 pkt 3 – zaproponowano wielkość „zawrotki” 12,5 x 12,5 m. Wielkość „zawrotki” powinna być dostosowana do specyfiki terenu jaki obsługuje. Jeśli jest to droga na terenie mieszkaniowym to „zawrotka” powinna mieć zgodnie z ustawą wymiar jak dla zawracania samochodów osobowych. 1.4 W § 24 ust. 3 pkt 1 nie powinna być dopuszczona zabudowa bliźniacza. 1.5 W § 24 ust. 3 pkt 9 projekt proponuje powierzchnię zabudowy max 30% - propozycja zmiany na 40%.	Ustalenia całego planu	Ustalenia całego planu 3KDD, 1KDD, 4KDD, 2KDW, 7KDW (obecnie 7KDD)		x w części			Uwaga uwzględniona w części dla kilku terenów. Niemożliwe było uwzględnienie uwagi dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach z gruntami leśnymi, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Powierzchnie zostały ustalone na podstawie warunków wskazanych w decyzjach o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
							x w części			Uwaga uwzględniona w części dla kilku terenów. Niemożliwe było uwzględnienie uwagi dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach z gruntami leśnymi, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Powierzchnie zostały ustalone na podstawie warunków wskazanych w decyzjach o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
							x			Nie uwzględniono ze względów bezpieczeństwa. Jednocześnie zgodnie z wytycznymi projektowania odcinków dróg zamiejskich, zawierającymi wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu, minimalne parametry placów i jezdni do zawracania dla pojazdów osobowych, komunalnych oraz ciężarowych bez przyczepy powinny wynosić 12,5 x 12,5 m.
							x			Z uwagi na istniejącą zabudowę szeregową zasadnym jest wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej na danej jednostce terenowej.
							x			Z uwagi na politykę przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew m.in. w zapisie „Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna gabarytami, usytuowaniem i stylem architektonicznym nawiązywać do sąsiedztwa i regionalnego charakteru zabudowy” tym samym ze względu na istniejącą zabudowę znajdującą się na terenie wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew określono wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na 30%.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			1.6 W § 24 ust. 3 pkt 10 projekt proponuje 60 % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - propozycja zmiany na 50%. (jeśli decyzja dopuszcza).				x			Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew ustala minimalny udział terenu biologicznie czynnego bilansowany w ramach działki inwestycyjnej objętej pozwoleniem na budowę: dla zabudowy jednorodzinnej w strefie mieszkalnictwa:60 %.
			1.7. W § 21 ust. 2 pkt 1 nie wspomina się o paliwach stałych - proponuje się dopuścić możliwość używania paliwa stałego o niskiej emisyjności gazów z jednoczesnym zastosowaniem filtrów spalin gwarantujących niską emisję spalin.				x			Biorąc pod uwagę przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska zasadne jest pozostawienie bez zmian ustaleń w zakresie energii cieplnej.
			1.8 Szerokość drogi 3KDD i 1KDD jest zmienna od 9,7 m do 12 m - należałoby ujednoczyć do 10m.				x w części			Linie rozgraniczające drogi wprowadzono uwzględniając i kontynuując wydzielone poszerzenia pod drogę publiczną.
			1.9 Szerokość drogi wewnętrznej 2KDW wynosi 10 m. Proponuje się zachować jako 2KDW dłuższy 6 metrowy odcinek.			bez rozpatrzenia	bez rozpatrzenia			W wyniku składanych kolejnych uwag, w których wniesiono o usunięcie drogi wewnętrznej 2KDW, w związku z powyższym uwaga o przedłużeniu tejże drogi stała się bezprzedmiotowa.
			1.10 Droga 4KDD kończy się skosem, również takim samym skosem powinna kończyć się linia rozgraniczająca na działce nr ew. 78.				x w części			Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 10 metrów od drogi 13KDW, jednakże niemożliwym było wyznaczenie takiej linii na całej długości tej drogi, z uwagi na wyznaczoną strefę od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne zasady zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego. Zasadnym było wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy pokrywającej się z granicą tej strefy.
			1.11 Należy dokonać korekty przebiegu drogi 7KDW oraz uregulować stan geodezyjny i prawny.				x w części			Linie rozgraniczające drogi 7KDW (w projekcie planu przedłożonym do uchwalenia 7KDD) w niewielkim zakresie skorygowano, zmieniono jej klasę z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej.
2.	24.05.2022 r.	Osoba fizyczna	2.1 Szerokość drogi 3KDD (ul. Długa) ujednoczenie szerokości do 10m.	Dz. ewid. nr 94/8, 1120, 1121/2	Ustalenia całego planu, 3KDD, 7KDW (obecnie 7KDD)		x w części			Linie rozgraniczające drogi wprowadzono uwzględniając i kontynuując wydzielone poszerzenia pod drogę publiczną.
			2.2 Uwzględnienie wjazdu na działkę 1121/2 z projektowanej drogi 7KDW o szerokości 6m.				x w części			Linie rozgraniczające drogi 7KDW (w projekcie planu przedłożonym do uchwalenia 7KDD) w niewielkim zakresie skorygowano, zmieniono jej klasę z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ustalają lokalizacji ani parametrów wjazdu z działek na poszczególne drogi. W ustaleniach planu zawarto zapis dopuszczający obsługę komunikacyjną z drogi 7KDD dla terenu 14MN, na którym znajduje się działka ewid. nr 1121/2.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2.3 Zwiększenie powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki				x			Z uwagi na politykę przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew m.in. w zapisie „Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna gabarytami, usytuowaniem i stylem architektonicznym nawiązywać do sąsiedztwa i regionalnego charakteru zabudowy” tym samym ze względu na istniejącą zabudowę znajdującą się na terenie wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew określono wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na 30%.
3.	24.05.2022 r.	Osoba fizyczna	3.1 Szerokość drogi 3KDD (ul. Długa) ujednoczenie szerokości do 10m. 3.2 Zwiększenie powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki.	Dz. ewid. nr 94/8, 1120, 1121/2	Ustalenia całego planu, 3KDD, 7KDW (obecnie 7KDD)		x w części			Linie rozgraniczające drogi wprowadzono uwzględniając i kontynuując wydzielone poszerzenia pod drogę publiczną.
			3.3 Uwzględnienie wjazdu na działkę 1121/2 z projektowanej drogi 7KDW o szerokości 6m.				x w części			Z uwagi na politykę przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew m.in. w zapisie „Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna gabarytami, usytuowaniem i stylem architektonicznym nawiązywać do sąsiedztwa i regionalnego charakteru zabudowy” tym samym ze względu na istniejącą zabudowę znajdującą się na terenie wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew określono wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na 30%.
			3.3 Uwzględnienie wjazdu na działkę 1121/2 z projektowanej drogi 7KDW o szerokości 6m.				x w części			Linie rozgraniczające drogi 7KDW (w projekcie planu przedłożonym do uchwalenia 7KDD) w niewielkim zakresie skorygowano, zmieniono jej klasę z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ustalają lokalizacji ani parametrów wjazdu z działek na poszczególne drogi. W ustaleniach planu zawarto zapis dopuszczający obsługę komunikacyjną z drogi 7KDD dla terenu 14MN, na którym znajduje się działka ewid. nr 1121/2.
4.	24.05.2022 r.	Osoba fizyczna	4.1 Szerokość drogi 3KDD (ul. Długa) ujednoczenie szerokości do 10m. 4.2 Zwiększenie powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki	Obszar całego planu	Ustalenia całego planu, 3KDD		x w części			Linie rozgraniczające drogi wprowadzono uwzględniając i kontynuując wydzielone poszerzenia pod drogę publiczną.
			4.2 Zwiększenie powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki				x			Z uwagi na politykę przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew m.in. w zapisie „Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna gabarytami, usytuowaniem i stylem architektonicznym nawiązywać do sąsiedztwa i regionalnego charakteru zabudowy” tym samym ze względu na istniejącą zabudowę znajdującą się na terenie wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew określono wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na 30%.
5.	24.05.2022 r.	Osoba fizyczna	5.1 Szerokość drogi 3KDD (ul. Długa) ujednoczenie szerokości do 10m.	Obszar całego planu			x w części			Linie rozgraniczające drogi wprowadzono uwzględniając i kontynuując wydzielone poszerzenia pod drogę publiczną.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			5.2 Zwiększenie powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki		Ustalenia całego planu, 3KDD		x			Z uwagi na politykę przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew m.in. w zapisie „Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna gabarytami, usytuowaniem i stylem architektonicznym nawiązywać do sąsiedztwa i regionalnego charakteru zabudowy” tym samym ze względu na istniejącą zabudowę znajdującą się na terenie wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew określono wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na 30%.
6.	07.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę o objęcie działek o nr 55/2 i 55/6 zapisem 20 MN dających im możliwość zabudowy. Zasadnym byłoby żeby w/w działki miały możliwość uzyskania zabudowy, a przedstawione w projekcie zapisy wykluczają taką możliwość. Aktualny stan prawny i faktyczny działki 55/2 (stopień faktycznego zalesienia) nie różni się od działek z jakimi graniczy: 66/14 i 66/13 będących częścią ciągu działek 66/7 do 66/15, które w projekcie zostają wyłączone z produkcji leśnej i uzyskują status budowlanych. Nie ma w naszej ocenie powodu do traktowania w odmienny sposób identycznych działek jeśli chodzi o aktualny ich status prawny i stan faktyczny. Dodatkowo argumentem jest to, że do działki 55/2 trzeba zapewnić dojazd, a zapisy projektu nie dają możliwości uzyskania wyłączenia z produkcji leśnej. Tak samo jest w przypadku działki 55/6 która stanowi dostęp do działki. Działka 55/6 jest w chwili obecnej o przeznaczeniu drogowym stanowi przedłużenie drogi - działki 346/1, 346/2, ul. Ogrodowa. Powinna ona mieć możliwość wyłączenia z produkcji leśnej i przyszłości funkcjonować zgodnie ze swoim faktycznym przeznaczeniem umożliwiając dojazd do działek 55/4, 55/3, 55/2 i 55/1. Wnosimy więc o: objęcie mojej działki 55/2 zapisami planu symbolem 20MN, objęcie działki 55/6 zapisami planu określającymi ją jako droga dojazdowa.	Dz. nr ewid. 55/2 i 55/6	5ZL		x			Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Artykuł 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409) mówi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dalej z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, iż przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po opinii izby rolniczej. Wójt Gminy Wieliszew wystąpił ze stosownym wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, jednak nie otrzymał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych między innymi na przedmiotowej działce. Wobec powyższego niemożliwym było ustalenie przeznaczenia innego niż leśne (pod zabudowę mieszkaniową, letniskową) dla tej działki. Ponadto działka ta przeznaczona była pod tereny lasów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów, gmina Nieporęt.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
7.	07.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę o objęcie działek o nr 55/2 i 55/6 zapisem 20 MN dających im możliwość zabudowy. Zasadnym byłoby żeby w/w działki miały możliwość uzyskania zabudowy, a przedstawione w projekcie zapisy wykluczają taką możliwość. Aktualny stan prawny i faktyczny działki 55/2 (stopień faktycznego zalesienia) nie różni się od działek z jakimi graniczy: 66/14 i 66/13 będących częścią ciągu działek 66/7 do 66/15, które w projekcie zostają wyłączone z produkcji leśnej i uzyskują status budowlanych. Nie ma w naszej ocenie powodu do traktowania w odmienny sposób identycznych działek jeśli chodzi o aktualny ich status prawny i stan faktyczny. Dodatkowo argumentem jest to, że do działki 55/2 trzeba zapewnić dojazd, a zapisy projektu nie dają możliwości uzyskania wyłączenia z produkcji leśnej. Tak samo jest w przypadku działki 55/6 która stanowi dostęp do działki. Działka 55/6 jest w chwili obecnej o przeznaczeniu drogowym stanowi przedłużenie drogi - działki 346/1, 346/2, ul. Ogrodowa. Powinna ona mieć możliwość wyłączenia z produkcji leśnej i przyszłości funkcjonować zgodnie ze swoim faktycznym przeznaczeniem umożliwiając dojazd do działek 55/4, 55/3, 55/2 i 55/1. Wnosimy więc o: objęcie mojej działki 55/2 zapisami planu symbolem 20MN, objęcie działki 55/6 zapisami planu określającymi ją jako droga dojazdowa.	Dz. nr ewid. 55/2 i 55/6	5ZL		x			Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Artykuł 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409) mówi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dalej z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, iż przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po opinii izby rolniczej. Wójt Gminy Wieliszew wystąpił ze stosownym wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, jednak nie otrzymał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych między innymi na przedmiotowej działce. Wobec powyższego niemożliwym było ustalenie przeznaczenia innego niż leśne (pod zabudowę mieszkaniową, letniskową) dla tej działki. Ponadto działka ta przeznaczona była pod tereny lasów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów -Reginów, gmina Nieporęt.
8.	07.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę o objęcie działek o nr 55/2 i 55/6 zapisem 20 MN dających im możliwość zabudowy. Zasadnym byłoby żeby w/w działki miały możliwość uzyskania zabudowy, a przedstawione w projekcie zapisy wykluczają taką możliwość. Aktualny stan prawny i faktyczny działki 55/2 (stopień faktycznego zalesienia) nie różni się od działek z jakimi graniczy: 66/14 i 66/13 będących częścią ciągu działek 66/7 do 66/15, które w projekcie zostają wyłączone z produkcji leśnej i uzyskują status budowlanych. Nie ma w naszej ocenie powodu do traktowania w odmienny sposób identycznych działek jeśli chodzi o aktualny ich status prawny i stan faktyczny. Dodatkowo argumentem jest to, że do działki 55/2 trzeba zapewnić dojazd, a zapisy projektu nie dają możliwości uzyskania wyłączenia z produkcji leśnej. Tak samo jest w przypadku działki 55/6 która stanowi dostęp do działki. Działka 55/6 jest w chwili obecnej o przeznaczeniu drogowym stanowi przedłużenie drogi - działki 346/1, 346/2, ul. Ogrodowa. Powinna ona mieć	Dz. nr ewid. 55/2 i 55/6	5ZL		x			Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Artykuł 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409) mówi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dalej z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, iż przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po opinii izby rolniczej. Wójt Gminy Wieliszew wystąpił ze stosownym wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			możliwość wyłączenia z produkcji leśnej i przyszłości funkcjonować zgodnie ze swoim faktycznym przeznaczeniem umożliwiając dojazd do działek 55/4, 55/3, 55/2 i 55/1. Wnosimy więc o: objęcie mojej działki 55/2 zapisami planu symbolem 20MN, objęcie działki 55/6 zapisami planu określającymi ją jako droga dojazdowa.							wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, jednak nie otrzymał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych między innymi na przedmiotowej działce. Wobec powyższego niemożliwym było ustalenie przeznaczenia innego niż leśne (pod zabudowę mieszkaniową, letniskową) dla tej działki. Ponadto działka ta przeznaczona była pod tereny lasów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów, gmina Nieporęt.
9.	08.06.2022 r.	Osoba fizyczna	9.1 W § 11 ust. 2 pkt 1 zaproponowano działki po 1000 m2 - propozycja zmiany na działki po 900 m2.	ustalenia dla całego planu	Ustalenia dla całego planu		x			Uwaga uwzględniona w części dla kilku terenów. Niemożliwe było uwzględnienie uwagi dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach z gruntami leśnymi, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Powierzchnie zostały ustalone na podstawie warunków wskazanych w decyzjach o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
			9.2 W § 11 ust. 2 pkt 2 zaproponowano 20 m jako front działki - proponuje się 16 m front działki.				x			Uwaga uwzględniona w części dla kilku terenów. Niemożliwe było uwzględnienie uwagi dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach z gruntami leśnymi, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Powierzchnie zostały ustalone na podstawie warunków wskazanych w decyzjach o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
			9.3 W § 13 ust. 3 pkt 1 w zapisie o 5 działkach -proponuje się parzystą liczbę działek - 8.				x w części			Uwaga uwzględniona co do parzystości liczby działek, ustalono szerokość dojazdu wynoszącą 6 metrów dla dojazdów obsługujących maksymalnie 6 działek budowlanych.
			9.4 W § 13 ust. 3 pkt 3 – zaproponowano wielkość „zawrotki” 12,5 x 12,5 m. Wielkość „zawrotki” powinna być dostosowana do specyfiki terenu jaki obsługuje. Jeśli jest to droga na terenie mieszkaniowym to „zawrotka” powinna mieć zgodnie z ustawą wymiar jak dla zawracania samochodów osobowych.				x			Nie uwzględniono ze względów bezpieczeństwa. Jednocześnie zgodnie z wytycznymi projektowania odcinków dróg zamiejskich, zawierającymi wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu, minimalne parametry placów i jezdni do zawracania dla pojazdów osobowych, komunalnych oraz ciężarowych bez przyczepy powinny wynosić 12,5 x 12,5 m.
			9.5 W § 21 ust. 2 pkt 1 nie wspomina się o paliwach stałych. - proponuje się dopuścić możliwość używania paliwa stałego o niskiej emisyjności gazów z jednoczesnym zastosowaniem filtrów spalin gwarantujących niską emisję spalin.				x			Biorąc pod uwagę przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska zasadne jest pozostawienie bez zmian ustaleń w zakresie energii cieplnej.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			9.6 W § 24 ust. 3 pkt 9 projekt proponuje powierzchnię zabudowy max 30% - propozycja zmiany na 40%.				x			Z uwagi na politykę przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew m.in. w zapisie „Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna gabarytami, usytuowaniem i stylem architektonicznym nawiązywać do sąsiedztwa i regionalnego charakteru zabudowy” tym samym ze względu na istniejącą zabudowę znajdującą się na terenie wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew określono wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na 30%.
			9.7 W § 24 ust. 3 pkt 10 projekt proponuje 60 % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - propozycja zmiany na 50%. (jeśli decyzja dopuszcza).				x			Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew ustala minimalny udział terenu biologicznie czynnego bilansowany w ramach działki inwestycyjnej objętej pozwoleniem na budowę: dla zabudowy jednorodzinnej w strefie mieszkalnictwa: 60 %.
			9.8 W § 24 ust. 3 pkt 12a dodać zapis dotyczący budynków mieszkalnych – 10 m maksymalnie 2 kondygnacje "plus poddasze użytkowe"				x			Z uwagi na politykę przestrzenną Gminy Wieliszew oraz biorąc pod uwagę zapisy ostatnio uchwalanych planów miejscowych jak również sąsiedztwo zasadnym jest ustalenie wysokości budynków - maksymalnie 2 kondygnacje.
			9.9 Szerokość drogi 3KDD i 1KDD jest zmienna od 9,7 m do 12 m - należałoby ujednoczyć do 10 m.				x w części			Linie rozgraniczające drogi wprowadzono uwzględniając i kontynuując wydzielone poszerzenia pod drogę publiczną.
10.	08.06.2022 r.	Osoba fizyczna	10.1 w §13 ust. 3 uchwały Rady Gminy Wieliszew zmiana brzmienia punktu 1) na następujące: „szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5,0 m dla dróg obsługujących nie więcej niż 5 działek budowlanych.	Ustalenia całego planu	Ustalenia całego planu		x w części			Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych.
			10.2 nadanie nowego brzmienia w §13 ust. 3 pkt 3) uchwały Rady Gminy Wieliszew: „w przypadku nieprzelotowej drogi wewnętrznej (zakończony ślepo), o długości powyżej 120m, nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m.				x			Nie uwzględniono ze względów bezpieczeństwa. Jednocześnie zgodnie z wytycznymi projektowania odcinków dróg zamiejskich, zawierającymi wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu, minimalne parametry placów i jezdni do zawracania dla pojazdów osobowych, komunalnych oraz ciężarowych bez przyczepy powinny wynosić 12,5 x 12,5 m.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
11.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę o objęcie działek o nr 66/17 i 66/19 zapisem 20 MN dających im możliwość zabudowy. Zasadnym byłoby żeby w/w działki miały możliwość uzyskania zabudowy, a przedstawione w projekcie zapisy wykluczają taką możliwość. Aktualny stan prawny i stopień zalesienia działek 66/17 i 66/19 nie różni się od działki z jaką bezpośrednio graniczy: 66/15 będącą częścią ciągu działek 66/7 do 66/15, wzdłuż tej samej ulicy, które w projekcie zostają wyłączone z produkcji leśnej i uzyskują status budowlanych (20 MN). Dodatkowo argumentem jest to, że działka 66/17 graniczy z działkami o aktualnym statusie budowlane (60/3), z planowaną zmianą na budowlaną (66/15) i po drugiej stronie ulicy znajdują się działki również o przeznaczeniu budowlanym. Z wyżej wymienionych argumentów nie ma w naszej ocenie powodu do traktowania w odmienny sposób działki 66/17 od działek w ciągu 66/7 do 66/15. Działka 66/19 to niewielka i nieznacząca co do powierzchni działka przylegająca do działki 66/17. W projekcie zasadnym będzie scalenie jej z działką 66/17 i traktowanie wspólnie w projektach zmian na takich samych zasadach jak 66/19 Wnosimy więc o: scalenie działek 66/19 i 66/17, wyjęcie z produkcji leśnej i objęcie działek 66/19 i 66/17 zapisem planu o symbolu 20MN dającym możliwość zabudowy. Z góry dziękujemy za pozytywne rozpatrzenie i informację zwrotną.	Dz. ewid. nr 66/17 i 66/19, Michałów-Reginów	7ZL		x			Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Artykuł 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409) mówi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dalej z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, iż przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po opinii izby rolniczej. Wójt Gminy Wieliszew wystąpił ze stosownym wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, jednak nie otrzymał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych między innymi na przedmiotowej działce. Wobec powyższego niemożliwym było ustalenie przeznaczenia innego niż leśne (pod zabudowę mieszkaniową, letniskową) dla tej działki. Ponadto działka ta przeznaczona była pod tereny lasów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów, gmina Nieporęt.
12.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę o objęcie działek o nr 55/4 i 55/6 zapisem 20 MN dających im możliwość zabudowy. Tworzenie martwego zapisu o możliwości uzyskania zabudowy części działki 55/4, bez możliwości uzyskania wyłączenia z produkcji leśnej dla całej działki nic nie wnosi, a wręcz nie daje możliwości uzyskania pozwolenia na budowę lub rozbudowę oraz eksploatację budynku posadowionego na działce z uwagi na praktyczny brak dojazdu w planie.	Dz. ewid. nr 55/4 i 55/6	5ZL , 1ML		x			Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Artykuł 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409) mówi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dalej z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, iż przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po opinii izby rolniczej. Wójt Gminy Wieliszew wystąpił ze stosownym wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, jednak nie otrzymał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych między innymi na przedmiotowej działce. Wobec powyższego niemożliwym było ustalenie przeznaczenia innego niż leśne (pod zabudowę mieszkaniową, letniskową) dla tej działki. Ponadto działka ta przeznaczona była pod tereny lasów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów, gmina Nieporęt. Fragment działki ewid. nr 55/4, wydzielony w ewidencji gruntów pod istniejącym budynkiem letniskowym (oznaczony jako użytek B) został przeznaczony pod zabudowę letniskową, z przeznaczeniem podstawowym - istniejąca zabudowa letniskowa.
13.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę uwagę o zmianę przeznaczenia działek ew. nr 444/2, 1123,1124,1125, położonych w Michałowie-Reginowie gm. Wieliszew z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki sąsiednie nr 442 i 448 o takim samym użytku i klasie gruntu (LsVI) uzyskały taką zmianę z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13MN (dz. nr ew. 442) oraz teren usług publicznych 1UP (dz. nr ew. 448). Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Wieliszew - Uchwała nr L/475/2018 z dnia 19 października 2018r. działki ew. nr 444/2, 1123, 1124, 1125 znajdowały się na terenie o przeznaczeniu zabudowy letniskowej na działkach leśnych i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. W związku z powyższym proszę o uwzględnienie w planie mojej uwagi.	Dz. ewid. nr 444/2, 1123,1124, 1125, Michałów-Reginów	2ZL, 3ZL, 4ZL		x			Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Artykuł 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409) mówi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dalej z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, iż przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po opinii izby rolniczej. Wójt Gminy Wieliszew wystąpił ze stosownym wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, jednak nie otrzymał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych między innymi na przedmiotowej działce. Wobec powyższego niemożliwym było ustalenie przeznaczenia innego niż leśne (pod zabudowę mieszkaniową, letniskową) dla tej działki. Ponadto działka ta przeznaczona była pod tereny lasów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów, gmina Nieporęt.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
14.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę uwagę o zmianę przeznaczenia działki ew. nr 444/2 położonej w Michałowie - Reginowie gm. Wieliszew z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki sąsiednie nr 442 i 448 o takim samym użytku i klasie gruntu (LsVI) uzyskały taką zmianę z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13MN (dz. nr ew. 442) oraz teren usług publicznych 1UP (dz. nr ew. 448). Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Wieliszew - Uchwała nr L/475/2018 z dnia 19 października 2018r. działka ew. nr 444/2 znajdowała się na terenie o przeznaczeniu zabudowy letniskowej na działkach leśnych i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. W związku z powyższym proszę o uwzględnienie w planie mojej uwagi.	Dz. ewid. nr 444/2, Michałów-Reginów	4ZL		x			Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Artykuł 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409) mówi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dalej z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, iż przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po opinii izby rolniczej. Wójt Gminy Wieliszew wystąpił ze stosownym wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, jednak nie otrzymał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych między innymi na przedmiotowej działce. Wobec powyższego niemożliwym było ustalenie przeznaczenia innego niż leśne (pod zabudowę mieszkaniową, letniskową) dla tej działki. Ponadto działka ta przeznaczona była pod tereny lasów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów, gmina Nieporęt.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
15.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę uwagę o zmianę przeznaczenia działek ew. nr 1123, 1124, 1125, położonych w Michałowie-Reginowie gm. Wieliszew z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki sąsiednie nr 442 i 448 o takim samym użytku i klasie gruntu (LsVI) uzyskały taką zmianę z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13MN (dz. nr ew. 442) oraz teren usług publicznych IUP (dz. nr ew. 448). Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Wieliszew - Uchwała nr L/475/2018 z dnia 19 października 2018r. działki ew. nr 1123,1124,1125 znajdowały się na terenie o przeznaczeniu zabudowy letniskowej na działkach leśnych i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. W związku z powyższym proszę o uwzględnienie w planie mojej uwagi.	Dz. ewid. nr 1123,1124,1125, Michałów-Reginów	2ZL, 3ZL, 4ZL		x			Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Artykuł 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409) mówi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dalej z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, iż przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po opinii izby rolniczej. Wójt Gminy Wieliszew wystąpił ze stosownym wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, jednak nie otrzymał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych między innymi na przedmiotowej działce. Wobec powyższego niemożliwym było ustalenie przeznaczenia innego niż leśne (pod zabudowę mieszkaniową, letniskową) dla tej działki. Ponadto działka ta przeznaczona była pod tereny lasów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów, gmina Nieporęt.
16.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę uwagę o zmianę przeznaczenia działek ew. nr 1123, 1124, 1125, położonych w Michałowie-Reginowie gm. Wieliszew z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki sąsiednie nr 442 i 448 o takim samym użytku i klasie gruntu (LsVI) uzyskały taką zmianę z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13MN (dz. nr ew. 442) oraz teren usług publicznych IUP (dz. nr ew. 448). Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Wieliszew - Uchwała nr L/475/2018 z dnia 19 października 2018r. działki ew. nr 1123,1124,1125 znajdowały się na terenie o przeznaczeniu zabudowy letniskowej na działkach leśnych i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. W związku z powyższym proszę o uwzględnienie w planie mojej uwagi.	Dz. ewid. nr 1123,1124,1125, Michałów-Reginów	2ZL, 3ZL, 4ZL		x			Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Artykuł 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409) mówi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dalej z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, iż przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po opinii izby rolniczej. Wójt Gminy Wieliszew wystąpił ze stosownym wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, jednak nie otrzymał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych między innymi na przedmiotowej działce. Wobec powyższego niemożliwym było ustalenie przeznaczenia innego niż leśne (pod zabudowę mieszkaniową, letniskową) dla tej działki. Ponadto działka ta przeznaczona była pod tereny lasów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów, gmina Nieporęt.
17.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę uwagę o zmianę przeznaczenia działek ew. nr 1123, 1124, 1125, położonych w Michałowie-Reginowie gm. Wieliszew z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki sąsiednie nr 442 i 448 o takim samym użytku i klasie gruntu (LsVI) uzyskały taką zmianę z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13MN (dz. nr ew. 442) oraz teren usług publicznych IUP (dz. nr ew. 448). Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Wieliszew - Uchwała nr L/475/2018 z dnia 19 października 2018r. działki ew. nr 1123,1124,1125 znajdowały się na terenie o przeznaczeniu zabudowy letniskowej na działkach leśnych i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. W związku z powyższym proszę o uwzględnienie w planie mojej uwagi.	Dz. ewid. nr 1123,1124,1125, Michałów-Reginów	2ZL, 3ZL, 4ZL		x			Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Artykuł 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409) mówi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dalej z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, iż przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po opinii izby rolniczej. Wójt Gminy Wieliszew wystąpił ze stosownym wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, jednak nie otrzymał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych między innymi na przedmiotowej działce. Wobec powyższego niemożliwym było ustalenie przeznaczenia innego niż leśne (pod zabudowę mieszkaniową, letniskową) dla tej działki. Ponadto działka ta przeznaczona była pod tereny lasów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów, gmina Nieporęt.
18.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę uwagę o zmianę przeznaczenia działek ew. nr 1123, 1124, 1125, położonych w Michałowie-Reginowie gm. Wieliszew z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki sąsiednie nr 442 i 448 o takim samym użytku i klasie gruntu (LsVI) uzyskały taką zmianę z terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13MN (dz. nr ew. 442) oraz teren usług publicznych IUP (dz. nr ew. 448). Zgodnie ze	Dz. ewid. nr 1123,1124,1125, Michałów-Reginów	2ZL, 3ZL, 4ZL		x			Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Artykuł 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409) mówi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Wieliszew - Uchwała nr L/475/2018 z dnia 19 października 2018 r. działki ew. nr 1123,1124,1125 znajdowały się na terenie o przeznaczeniu zabudowy letniskowej na działkach leśnych i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. W związku z powyższym proszę o uwzględnienie w planie mojej uwagi.							cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dalej z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, iż przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po opinii izby rolniczej. Wójt Gminy Wieliszew wystąpił ze stosownym wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, jednak nie otrzymał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych między innymi na przedmiotowej działce. Wobec powyższego niemożliwym było ustalenie przeznaczenia innego niż leśne (pod zabudowę mieszkaniową, letniskową) dla tej działki. Ponadto działka ta przeznaczona była pod tereny lasów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów, gmina Nieporęt.
19.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	19.1 szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5,0 m dla dróg obsługujących nie więcej niż 5 działek budowlanych;	ustalenia dla całego planu	Ustalenia dla całego planu		x			Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych.
			19.2 szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6,0 m dla dróg obsługujących więcej niż 6 działek budowlanych;				x		Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych. Dla liczby działek większej niż 6 ustalono szerokość dojazdu na 8 metrów, zgodnie z zasadami polityki przestrzennej prowadzonej przez Gminę Wieliszew.	
			19.3 w przypadku nieprzelotowej drogi wewnętrznej (zakończony ślepo) przekraczającej 150m nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5m.				x		Nie uwzględniono ze względów bezpieczeństwa. Jednocześnie zgodnie z wytycznymi projektowania odcinków dróg zamiejskich, zawierającymi wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu, minimalne parametry placów i jezdni do zawracania dla pojazdów osobowych, komunalnych oraz ciężarowych bez przyczepy powinny wynosić 12,5 x 12,5 m.	
20.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	20.1 szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5,0 m dla dróg obsługujących nie więcej niż 5 działek budowlanych;	ustalenia dla całego planu	Ustalenia dla całego planu		x			Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych.
			20.2 szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6,0 m dla dróg obsługujących więcej niż 6 działek budowlanych;				x		Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych. Dla liczby działek większej niż 6 ustalono szerokość dojazdu na 8 metrów, zgodnie z zasadami polityki przestrzennej prowadzonej przez Gminę Wieliszew.	

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			20.3 w przypadku nieprzelotowej drogi wewnętrznej (zakończony ślepo) przekraczającej 150m nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5m.				x			Nie uwzględniono ze względów bezpieczeństwa. Jednocześnie zgodnie z wytycznymi projektowania odcinków dróg zamiejskich, zawierającymi wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu, minimalne parametry placów i jezdni do zawracania dla pojazdów osobowych, komunalnych oraz ciężarowych bez przyczepy powinny wynosić 12,5 x 12,5 m
21.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	21.1 szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5,0 m dla dróg obsługujących nie więcej niż 5 działek budowlanych;	ustalenia dla całego planu	Ustalenia dla całego planu		x			Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych.
			21.2 szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6,0 m dla dróg obsługujących więcej niż 6 działek budowlanych;				x		Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych. Dla liczby działek większej niż 6 ustalono szerokość dojazdu na 8 metrów, zgodnie z zasadami polityki przestrzennej prowadzonej przez Gminę Wieliszew.	
			21.3 w przypadku nieprzelotowej drogi wewnętrznej (zakończony ślepo) przekraczającej 150 m nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5m.				x		Nie uwzględniono ze względów bezpieczeństwa. Jednocześnie zgodnie z wytycznymi projektowania odcinków dróg zamiejskich, zawierającymi wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu, minimalne parametry placów i jezdni do zawracania dla pojazdów osobowych, komunalnych oraz ciężarowych bez przyczepy powinny wynosić 12,5 x 12,5 m	
22.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	22.1 szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5,0 m dla dróg obsługujących nie więcej niż 5 działek budowlanych;	ustalenia dla całego planu, dz. ewid. 94/17, Michałów-Reginów	Ustalenia dla całego planu, 14MN, 5KDW		x			Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych.
			22.2 szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6,0 m dla dróg obsługujących więcej niż 6 działek budowlanych;				x		Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych. Dla liczby działek większej niż 6 ustalono szerokość dojazdu na 8 metrów, zgodnie z zasadami polityki przestrzennej prowadzonej przez Gminę Wieliszew.	
			22.3 w przypadku nieprzelotowej drogi wewnętrznej (zakończony ślepo) przekraczającej 150m nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5m.				x		Nie uwzględniono ze względów bezpieczeństwa. Jednocześnie zgodnie z wytycznymi projektowania odcinków dróg zamiejskich, zawierającymi wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu, minimalne parametry placów i jezdni do zawracania dla pojazdów osobowych, komunalnych oraz ciężarowych bez przyczepy powinny wynosić 12,5 x 12,5 m	
			22.4 Dla rozdziału 10 § 24 pkt. 3 podpunkt 17 o oznaczeniu literą "I" Prośba o umieszczenie drogi wewnętrznej dojazdowej w MPZP dla terenu o oznaczeniu 15MN dla działki o oznaczeniu 94/17 wzdłuż nowo pobudowanej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej.				x w części		Ustalono dla działki ewid. nr 93/7, w której zrealizowano sieć wodociągowo-kanalizacyjną, przeznaczenie terenu pod drogę wewnętrzną. Dla terenu 14MN, na którym znajduje się działka ewid. nr 94/17, ustalono obsługę komunikacyjną zarówno przez drogę publiczną klasy dojazdowej 7KDD jak również przez drogę wewnętrzną 5KDW.	
23.	09.06.2022 r.	Osoba fizyczna	23.1 szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5,0 m dla dróg obsługujących nie więcej niż 5 działek budowlanych;	Ustalenia całego planu	Ustalenia dla całego planu		x		Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych.	

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			23.2 Prośba o uwzględnienie zapisów dla rozdziału 8 pkt 3: szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6,0 m dla dróg obsługujących więcej niż 6 działek budowlanych;				x			Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych. Dla liczby działek większej niż 6 ustalono szerokość dojazdu na 8 metrów, zgodnie z zasadami polityki przestrzennej prowadzonej przez Gminę Wieliszew.
			23.3 w przypadku nieprzelotowej drogi wewnętrznej (zakończonej ślepo) przekraczającej 150 m nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5m.				x			Nie uwzględniono ze względów bezpieczeństwa. Jednocześnie zgodnie z wytycznymi projektowania odcinków dróg zamiejskich, zawierającymi wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu, minimalne parametry placów i jezdni do zawracania dla pojazdów osobowych, komunalnych oraz ciężarowych bez przyczepy powinny wynosić 12,5 x 12,5 m
24.	10.06.2022 r.	Osoba fizyczna	24.1 szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5,0 m dla dróg obsługujących nie więcej niż 5 działek budowlanych;	Ustalenia całego planu	Ustalenia całego planu		x			Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych.
			24.2 szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6,0 m dla dróg obsługujących więcej niż 6 działek budowlanych;				x			Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych. Dla liczby działek większej niż 6 ustalono szerokość dojazdu na 8 metrów, zgodnie z zasadami polityki przestrzennej prowadzonej przez Gminę Wieliszew.
			24.3 w przypadku nieprzelotowej drogi wewnętrznej (zakończonej ślepo) przekraczającej 150m nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5m.				x			Nie uwzględniono ze względów bezpieczeństwa. Jednocześnie zgodnie z wytycznymi projektowania odcinków dróg zamiejskich, zawierającymi wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu, minimalne parametry placów i jezdni do zawracania dla pojazdów osobowych, komunalnych oraz ciężarowych bez przyczepy powinny wynosić 12,5 x 12,5 m
25.	10.06.2022 r.	Osoba fizyczna	25.1 UWAGI dot. projektowanej drogi wewnętrznej 7 KDW Wnoszę o zmniejszenie szerokości drogi wewnętrznej 7 KDW do max. 5 m., ponieważ docelowo ma ona obsługiwać max. dwie posesje oraz zaprojektowanie ewentualnego placu manewrowego dla drogi wewnętrznej 7 KDW na terenie działek: 1121/1, 94/17, 1121/2, której właścicielami są osoby, które jako jedyne będą korzystały z drogi wewnętrznej 7 KDW. Niniejszym kwestionuję zapisy dot. projektowanej drogi wewnętrznej - 7 KDW w Michałowie Reginowie, mającej obsługiwać tylko dwie posesje. Droga ta ma projektowaną zbyt dużą szerokość - aż 9 m. na zbyt krótkim odcinku. Podczas gdy droga publiczna-3KDD- ok. 10 m., inne drogi wewnętrzne obsługujące większą ilość posesji są znacznie węższe (np. 1KDW obsługująca prawie 20 posesji- szer. 6 m., 8 KDW- jest węższa- ma 4,5m., obsługuje ok. kilkunastu posesji). Projekt odbiega od zapisu Art. 74.1. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, cyt. : "W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić	7KDW	7KDW (obecnie 7KDD)		x w części			Skorygowano linie rozgraniczające drogi 7KDW. Nie zmniejszono szerokość drogi wewnętrznej 7 KDW do max. 5 m.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>oszczędne korzystanie z terenu". Celem realizacji placu manewrowego dla dwóch posesji drogi wewnętrznej 7KDW i kątów położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, plan zakłada przesunięcie mojego ogrodzenia i co za tym idzie wycinkę części mojego sadu, istniejących tu od lat 70. XX w., czyli od prawie 50 lat. Nie wyrażam na to zgody. Plac manewrowy można wydzielić z działek osób, które będą jego użytkownikami: z działek scalonych nr: 1121/1+ 94/17 oraz działki: 1121/2. Nadmienię, że np. droga wewnętrzna 8 KDW- jest węższa- ma 4,5m., obsługuje ok. kilkunastu posesji i nie ma placu manewrowego. Nie widzę zasadności przeznaczania części mojej działki na kąty pasa drogowego przy 7 DKW, ponieważ droga ta ma nieuzasadnioną projektowaną zbyt dużą szerokość. W tym kontekście projekt nie zakłada racjonalnego gospodarowania terenem. Plan nie uwzględnia znajdującej się na tym terenie zieleni- istniejącego od prawie 50 lat sadu. Nasadzenia tworzą barierę ochronną przed szkodliwym wpływem środowiska, minimalizują zanieczyszczenia, ograniczają szkodliwy wpływ na zdrowie ludzi, są ostoją dla ptaków i owadów. Drzewa to strefa buforowa przed zanieczyszczeniami i hałasem. Istniejąca roślinność przyczynia się do poprawy struktury gleby, wzbogaca zasobność wód podziemnych, zapobiega powstawaniu zastoisk wodnych. Projekt w kontekście drogi wewnętrznej- 7 KDW nie koresponduje z założeniami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, a także przeczy postawionymi w ww. Projekcie Uchwały celami o zachowaniu drzewostanu (§25.1.) Projektowana droga 7 KDW znajduje się na terenie rolniczym. Art. 3.1. Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o Ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 1995 Nr 16, poz. 78) wskazuje na konieczność ograniczenia przeznaczania takich gruntów na cele nierolnicze. Należy dołożyć wszelkich starań, aby ograniczyć niszczenie pokrycia terenu roślinnością, rekultywować teren, a nie przeznaczać zbyt szeroki pas na drogę dojazdową- 7 KDW dla dwóch posesji.</p>							
			<p>25.2 UWAGI dot. projektowanej drogi wewnętrznej 14 KDW Wnoszę o zmiany i zmniejszenie szerokości drogi KDW 14 do max. 5m. Kwestionuję także zapisy dot. projektowanej drogi wewnętrznej- 14 KDW w Michałowie Reginowie. Droga ta ma projektowaną zbyt dużą szerokość- aż 20 m. na zbyt krótkim odcinku. Nie obsługuje żadnych mieszkańców. Podczas gdy droga publiczna- 3KDD- ok. 10 m., inne drogi wewnętrzne obsługujące większą ilość posesji są znacznie węższe (np. 1KDW obsługująca prawie 20</p>	14KDW	14KDW		x			Droga 14 KDW została zaprojektowana w granicach ewidencyjnych działki będącej drogą powszechnego korzystania.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>posesji- szer. 6 m., 8 KDW- jest węższa- ma 4,5m., obsługuje ok. kilkunastu posesji). Projekt odbiega od zapisu Art. 74.1. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, cyt. : "W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu". W tym kontekście projekt także nie zakłada racjonalnego gospodarowania terenem. Drzewa to strefa buforowa przed zanieczyszczeniami i hałasem. Istniejąca roślinność przyczynia się do poprawy struktury gleby, wzbogaca zasobność wód podziemnych, zapobiega powstawaniu zastoisk wodnych. Projekt w kontekście drogi wewnętrznej- 14 KDW nie koresponduje z założeniami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, a także przeczy postawionymi w ww. Projekcie Uchwały celami o zachowaniu drzewostanu (§25.1.).</p>							
			<p>25.3 UWAGI dot. projektowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy w pasie dróg wewnętrznych 7 KDW i 6 KDW oraz drogi 3 KDD Wniosuję o uchylenie planów związanych z tak szerokimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopisek gwarantujący nie poszerzanie dróg wewnętrznych: 7 KDW i 6 KDW oraz drogi publicznej dojazdowej- 3 KDD, a w zamian wprowadzenie zapisu o obsadzaniu tych pasów terenu zielenią towarzyszącą, co podniesie walory estetyczne przestrzeni. Projektowane nieprzekraczalne linie zabudowy w pasie dróg wewnętrznych 7 KDW i 6 KDW w Michałowie Reginowie obejmują zbyt szerokie pasy: dla 7 DKW- 5 m, dla 6 KDW- 6 m, które w przyszłości mogą dać możliwość poszerzenia dróg. Konsekwencją tego może być intensyfikacja ruchu drogowego w sąsiedztwie lasu- 3 ZL, w obrębie którego znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Pobliski las to miejsce bytowania różnych gatunków zwierząt. Projekt w tym zakresie nie daje gwarancji ochrony istniejącego środowiska. Projektowana nieprzekraczalna linia zabudowy w pasie drogi 3 KDD także obejmuje zbyt szeroki pas- 8 m po obu stronach. Wniosuję o uchylenie planów związanych z tak szerokimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopisek gwarantujący nie poszerzanie dróg wewnętrznych: 7 KDW i 6 KDW oraz drogi publicznej dojazdowej- 3 KDD, a w zamian wprowadzenie zapisu o obsadzaniu tych pasów terenu zielenią towarzyszącą, co podniesie walory estetyczne przestrzeni.</p>	7KDW, 6KDW	7KDW (obecnie 7KDD), 6KDW		x w części			Zostanie zmieniony przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy – w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi 3 KDD. Granicę terenu przeznaczoną pod drogę wyznaczają linie rozgraniczające, natomiast nieprzekraczalne linie zabudowy wskazują możliwie najbliższą odległość w jakiej może być posadowiony budynek względem drogi.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>25.4 UWAGI dot. projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej- 6 KDD W projekcie wnoszę o zmniejszenie szerokości dróg 14 KDW i 6 KDW, co będzie skutkowało zachowaniem większości istniejącego tam drzewostanu. Według projektu droga publiczna dojazdowa- 6 KDD w Michałowie Reginowie została wydzielona z terenu lasu, z obrębu, w którym znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Nie jest to zgodne z ochroną zabytków. Jest to droga nazbyt szeroka. Dodatkowo w projekcie łączy się z drogą wewnętrzną- 14 KDW, a ta z 6 KDW, co będzie miało wpływ na wzmożenie ruchu drogowego w tym rejonie. To założenie także nie jest zgodne z ochroną środowiska i będzie miało negatywny wpływ na istniejącą tu przyrodę, zdrowie ludzi i poziom hałasu. Nadmieniam, że w niedalekiej odległości od projektowanych miejsc jest w realizacji rozbudowa drogi krajowej nr 61 na odcinku Legionowo- Zegrze Południowe. Dlatego nie widzę zasadności tak dużych szerokości dróg wewnętrznych i dojazdowych. W projekcie wnoszę o zmniejszenie szerokości dróg 14 KDW i 6 KDW, co będzie skutkowało zachowaniem większości istniejącego tam drzewostanu.</p>	6KDD, 14KDW, 6KDW	6KDD, 14KDW, 6KDW		x			Drogi 6KDD i 14KDW zostały zaprojektowane w granicach ewidencyjnych działki będącej drogą powszechnego korzystania.
			<p>25.5 UWAGI dot. dodatkowych zapisów w Rozdziale 3. Projektu Uchwały Zwracam się z prośbą o dodatkowy, szczegółowy zapis w Rozdziale 3. Projektu Uchwały dotyczący niedopuszczenia prowadzenia usług uciążliwych dla mieszkańców Michałowa Reginowa (warsztatów, małych zakładów, firm przetwórczych etc.), w szczególności takich, w których używa się szkodliwych substancji, np. lakierów, farb, rozpuszczalników oraz emitujących wysoki poziom hałasu i wibracji, np. usług związanych z pracą sprzężark, wywołujących silne drgania i hałas, niekorzystnie wpływających na zdrowie ludzi i zwierząt. W związku z powyższymi uwagami, zwracam się z prośbą o ich uwzględnienie w Uchwale Gminy Wieliszew PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI MICHAŁÓW REGINÓW, GMINA WIELISZEW, W REJONIE TRASY WODOCIĄGOWEJ I TERENÓW PKP- ETAP I, WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA ŚRODOWISKO z kwietnia 2022 r.</p>	Ustalenia dla całego planu	Ustalenia dla całego planu		x w części			Niezasadnym jest wymienianie wszystkich rodzajów działalności, szkodliwych substancji itp. o istnieniu uciążliwości decydują inne organy na podstawie przepisów odrębnych. Projekt planu miejscowego dopuszcza realizację wyłącznie usług nieuciążliwych. Przez usługi nieuciążliwe należy rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie, której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokajanie potrzeb ludności w tym w zakresie handlu, gastronomii, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, usług bytowych, kultury i administracji, usług pocztowych, usług turystycznych, z wyłączeniem usług hotelarskich polegających na wynajmowaniu miejsc na ustawienie namiotów i przyczep samochodowych. Dodatkowo w rozdziale dotyczącym zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu w § 8.1. 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

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										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 uchwale; 3) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, spalaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeladunku, oraz na zbieraniu odpadów; 4) zakazuje się lokalizacji zakładów spopielania zwłok oraz biogazowni; 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
26.	10.06.2022 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę o możliwość zabudowy bliźniaczej. Wnoszę o ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> dla zabudowy jednorodzinnej 800m2 dla zabudowy bliźniaczej 600m2. 	Dz. nr 385, Michałów-Reginów	14MN		x			Z uwagi na politykę przestrzenną Gminy Wieliszew nie dopuszcza się rozwoju zabudowy bliźniaczej dla jednostki terenowej obejmującej działkę o nr ewid. 385. Z uwagi na politykę przestrzenną Gminy Wieliszew oraz biorąc pod uwagę zapisy obowiązujących planów miejscowych we wsi Michałów-Reginów zasadnym jest ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej – minimum 900 m ² .
27.	10.06.2022 r.	Osoba fizyczna	27.1 Wnosimy o zmniejszenie strefy ochronnej od kolei. Brak jest przepisu warunkującego pas szerokości około 35 lub 40 metrów strefy bez zabudowy. Wnosimy o zmniejszenie pasa bez zabudowy do 10 metrów od granicy obszaru kolejowego. Stworzenie szerszego pasa znacznie ogranicza swobodne korzystanie i zarządzanie nieruchomością, jeśli chodzi o planowanie nowych budynków.	Ustalenia dla całego obszaru,	Ustalenia dla całego obszaru,		x w części			Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 10 metrów od drogi 13KDW oraz z wyznaczonej strefy od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne zasady zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego. Zmniejszono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu kolejowego i wyznaczono ją zgodnie z granicą tej strefy.
			27.2 Wnosimy o dopuszczenie indywidualnych studni na działkach budowlanych w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej wybudowania.	Ustalenia dla całego obszaru, działka 78/19	Ustalenia dla całego obszaru, 5MN		x		Na całym obszarze objętym planem istnieje infrastruktura wodociągowa - niezasadnym byłoby dopuszczanie ujęć własnych.	
			27.3 Dotyczy § 13.3 punkt 1: wnosimy o to, by droga o szerokości 6 metrów mogła obsługiwać minimum 6 działek.				x		Pozostawiono szerokość dojazdu 6 metrów, jednocześnie zwiększając do 6 maksymalną liczbę obsługiwanych działek budowlanych. Dla liczby działek większej niż 6 ustalono szerokość dojazdu na 8 metrów, zgodnie z zasadami polityki przestrzennej prowadzonej przez Gminę Wieliszew.	

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacji	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr .../.....2023		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			27.4 Dotyczy § 24.3 punkt 4: wnosimy o wykreślenie „o jednym lokalu mieszkalnym”, ponieważ zgodnie z przepisami, budynek mieszkalny, to budynek, w którym są nie więcej niż 2 lokale.				x			Z uwagi na politykę przestrzenną Gminy Wieliszew oraz biorąc pod uwagę zapisy ostatnio uchwalanych planów miejscowych zasadnym jest wprowadzanie zapisów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustalających lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej.
28.	01.02.2023 r.	Osoba fizyczna	28.1 wnosimy o zmianę wyznaczonych stref od strony kolei. Wprowadzenie strefy ochronnej ok. 20 metrów szerokości i wprowadzona strefa ok. 10 metrów szerokości jako linia nieprzekraczalnej zabudowy nie ma pokrycia w przepisach prawnych. 28.2 dotyczy §16.: wnosimy o dopuszczenie indywidualnych studni w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej wybudowania. 28. 3 dotyczy §21.: prosimy o dopuszczenie drewna jako głównego ogrzewania w budynku mieszkalnym.	Dz. ewid. nr 78/2, 78/11, 78/12, 78/19, Michałów-Reginów	5MN		x w części			Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 10 metrów od drogi 13KDW oraz z wyznaczonej strefy od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne zasady zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego. Zmniejszono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu kolejowego i wyznaczono ją zgodnie z granicą tej strefy. Na całym obszarze objętym planem istnieje infrastruktura wodociągowa - niezasadnym byłoby dopuszczanie ujęć własnych. Biorąc pod uwagę przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska zasadne jest pozostawienie bez zmian ustaleń w zakresie energii cieplnej. Jednocześnie ustalenia planu dopuszczają stosowanie kominków zasilanych drewnem, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
29.	01.02.2023 r.	Osoba fizyczna	Jako właściciele działek o nr 54/20, 54/30 na terenie oznaczonym 1MN, których kształt jest nieregularny, co nie pozwala na zachowanie parametru minimalnej szerokości frontu działki - 20 metrów, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1000 m2. Prosimy o zmianę zapisu w rozdziale 6. §11, ust. 2, ppkt 2: zmiana minimalnej szerokości frontu działki na 19 metrów.	Działki ewid. Nr 54/20, 54/30, we wsi Michałów-Reginów	§11, ust. 2 pkt 1) minimalna powierzchnia działki: a) dla terenu 1MN: - dla zabudowy wolnostojącej – 900 m ² , - dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej – 800 m ² ; pkt 2) minimalna szerokość frontu działki; a) dla terenów 1MN, - 16 m		x w części			Ustalenia 6. §11, dotyczą szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, nie podziałów wtórnych. Ponadto zapisy planu dotyczące scalania i podziału zostały zmienione i ustalono dla terenu 1MN, na którym znajdują się przedmiotowe działki, minimalną szerokość frontu działki na 16,0 m oraz minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na 900m ² , a dla zabudowy bliźniaczej 800m ² dla jednego segmentu. Uwaga uwzględniona w części dla kilku terenów. Niemożliwe było uwzględnienie uwagi dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach z gruntami leśnymi, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Powierzchnie zostały ustalone na podstawie warunków wskazanych w decyzjach o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Wieliszew
z dnia.....2023 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../2023
Rady Gminy Wieliszew
z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), 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

Rady Gminy Wieliszew

z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew w rejonie Trasy Wodociągowej i terenów PKP – etap I, 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. 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. 2023 r. poz. 1094 z późn. 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 VII/60/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew w rejonie Trasy Wodociągowej i terenów PKP.

W toku prowadzonych prac planistycznych uchwałą Nr XLI/409/2022 r. Rady Gminy Wieliszew z dnia 24 lutego 2022 r. zmieniono uchwałę nr VII/60/2015 r., dopuszczając sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew w rejonie Trasy Wodociągowej i terenów PKP w dwóch etapach, wyznaczając granice dla poszczególnych etapów.

Do uchwalenia przedłożono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew w rejonie Trasy Wodociągowej i terenów PKP – etap I, którego granice, określone w części graficznej planu, wyznaczają:

- 1) **od północnego-wschodu** – po północnej granicy działki ewid. nr 383/1, po północno-wschodniej granicy działek ewid. nr 383/1, 383/3, po części północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 402, po północnej granicy działki ewid. nr 409/3, po północno-wschodniej granicy działek ewid. nr 410, 411, 412/3, 1125, 413/4, 414/7, 424, 425, 426, 427/3, 376/25;
- 2) **od południowego-wschodu** – po południowo-wschodniej granicy działek ewid. nr 376/25, 376/17, 376/16, 376/15, 376/14, 376/10, południowo-zachodnią granicą działki ewid. nr 376/10, południowo-wschodnią granicą działki ewid. nr 376/37, po zachodniej granicy działki ewid. nr 376/37, po południowo-wschodniej granicy działek ewid. nr 78/16, 78/17, 78/2, 74, 73/1, 65/3, 65/4, 65/5, po części południowo-wschodniej granicy działki ewid. nr 41, po wschodniej i południowo-wschodniej granicy działki ewid. nr 376/23;
- 3) **od południowego-zachodu** – po terenie działki ewid. nr 376/23, po południowo-zachodniej granicy działek ewid. nr 44/2, 25/2, 54/30, 54/37, 54/36, 54/35, 54/34, 54/33, 54/7, 54/6, 347/6, 347/4, 53/4;
- 4) **od północnego-zachodu** – po północno-zachodniej granicy działek ewid. nr 53/4, 53/8, 53/3, 55/1, 66/8, 66/7, po północno-wschodniej granicy działek ewid. nr 66/7, 66/11, po części północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 66/6, po północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 75/29, po części południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 75/8, po terenie działki ewid. nr 75/18, po części północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 75/18, po północno-zachodniej

granicy działki ewid. nr 75/8, po części północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 75/8, po północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 75/52, po części południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 79/15, po południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 79/14, po północno-zachodniej granicy działek ewid. nr 79/14, 82/9, 84/1, 1116, 1101, po północno-wschodniej granicy działek ewid. nr 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, po części północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 1108, po północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 87/7, po części południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 87/14, po części południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 87/2, po terenie działki ewid. nr 87/1, po części północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 87/1, po północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 87/2, po części północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 88/1, po terenie działki ewid. nr 88/1, po północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 87/2, po części północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 87/14, po północno-zachodniej granicy działki ewid. nr 88/3, po części południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 380, po południowo-zachodniej granicy działki ewid. nr 379, po północno-zachodniej granicy działek ewid. nr 379, 350, 383/1; z wyłączeniem działek ewid. nr 447/1, 447/2, 447/3, 451/1, 451/2, 451/3, 451/4, 451/5, 451/6, 451/7, 418, 419, 420 oraz część działki ewid. nr 421.

W obszarze objętym planem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, inwestycje powstają na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub na zgłoszenie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Do dnia 1 stycznia 2008 r. dla obszaru opracowania planu obowiązywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przed wskazaną powyżej datą sołectwo Michałów-Reginów było częścią gminy Nieporęt. Rada Gminy Nieporęt dnia 27 września 2004 r. uchwałą Nr XXVIII/85/04 zatwierdziła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów, z wyłączeniem Osiedla Kolejarzy i Osiedla Nowopol część I. Ponadto dnia 30 marca 2006 r. uchwałą Nr LI/32/06 Rady Gminy Nieporęt zatwierdzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów z wyłączeniem Osiedla Kolejarzy i Osiedla Nowopol część IIb. Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 lipca 2007 r. w sprawie ustalenia niektórych granic gmin i miast oraz nadania miejscowościom statusu miasta (Dz. U. z 2007 poz. 961) wprowadzono zmiany granic gmin i tym samym z dniem 1 stycznia 2008 r. miejscowość Michałów-Reginów stała się jednym z sołectw Gminy Wieliszew. Konsekwencją zmiany granic gmin Nieporęt i Wieliszew było unieważnienie wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (sygn. akt. II OSK 1158/13 z dnia 9 grudnia 2014 r.) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących dla sołectwa Michałów-Reginów. W trakcie obowiązywania powyższych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach powyższych opracowań znajdowały się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny lasów, tereny upraw rolniczych i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednak po uchyleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalanych przez Radę Gminy Nieporęt większość działek stała się działkami rolnymi i leśnymi.

W związku z uchyleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2015 r. zgodnie z uchwałą intencyjną Rada Gminy Wieliszew przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianego obszaru.

Projekt planu uwzględnia wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a szczególności:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez zapisy zawarte w projekcie planu.

Projekt planu uwzględni również pozostałe wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy:

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych; poprzez zachowanie trybu sporządzania projektu planu, zgodnie z art. 17 ustawy, w tym umożliwienie składania wniosków i uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego oraz poprzez kontynuację istniejącej zabudowy, zrealizowanej na podstawie planu obowiązującego w okresie, gdy miejscowość znajdowała się w granicach administracyjnych Gminy Nieporęt, a następnie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu umożliwi nową zabudowę na terenie już przeznaczonym pod zabudowę i uwzględni wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - projekt planu respektuje istniejący układ komunikacyjny oraz fragment wyznaczonego historycznego układu urbanistycznego, pozostawiając wydzielone działki drogowe w wyznaczonych szerokościach jako drogi publiczne, wydzielenie niezbędnych poszerzeń w celu realizacji zamierzonej infrastruktury towarzyszącej przy zachowaniu zasady minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - projekt planu zapewnia dostęp do dróg publicznych poprzez sieć wyznaczonych dróg wewnętrznych, z których możliwy jest transport publiczny; ponadto biorąc pod uwagę szerokość wydzielonych dróg publicznych, również na nich możliwe będzie realizowanie komunikacji zbiorowej, w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu po południowej stronie zlokalizowana jest stacja kolejowa na linii kolejowej nr 28 Wieliszew - Zegrze oraz na linii kolejowej nr 10 relacji Legionowo - Tłuszcz;

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w projekcie planu umożliwiona została realizacja chodników oraz ścieżek rowerowych w ramach istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - projekt planu kontynuuje obecny układ osiedleńczy poprzez umożliwienie zabudowy na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę.

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 Wieliszew określa prognoza finansowa. Zysk gminy stanowić może opłata planistyczna, opłata adiacencka, podatek od nieruchomości, od budynków i gruntów. Natomiast na wydatki gminy będą składały się koszty urządzenia dróg oraz rozbudowy infrastruktury technicznej.

Dla wnioskowanego obszaru sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko. Wyżej wymienione opracowanie zostało przedłożone do zapoznania się wraz z projektem uchwały.

Skutki gospodarcze podjęcia uchwały to stworzenie dla potencjalnych inwestorów, na terenach objętych przedmiotowym planem, możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami jako funkcją uzupełniającą.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew w rejonie Trasy Wodociągowej i terenów PKP, sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 ww. ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt Gminy Wieliszew zawiadomił na piśmie w dniu 27 maja 2016 r. odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na Biuletynie Informacji Publicznej oraz ogłoszenie w prasie miejscowej w dniu 31 maja 2023 r. Zarówno w obwieszczeniu i ogłoszeniu określono formę i termin składania wniosków do 22 czerwca 2016 r. 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, uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo numer WOOS-I.411.186.2016.ARM z dnia 4 lipca 2016 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legionowie (pismo numer PPIS.ZNS.711.2098.18.16 z dnia 15 czerwca 2016 r.).

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania w dniu 20 marca 2017 r. Większość instytucji oraz organów zaopiniowała pozytywnie i uzgodniła projekt planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska z uwagi na błędne określenie granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu postanowił o nie uzgodnieniu projektu, co skutkowało koniecznością ponownego skierowania do uzgodnienia projektu planu, po skorygowaniu przebiegu owych granic. W dniu 17 maja 2017 r. pismem

numer WPN-III.610.39.2017.PK.2 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił projekt planu. Z uwagi na położenie obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 10 relacji Legionowo - Tuszcz oraz Wieliszew-Zegrze, kilkakrotnie ponawiano opiniowanie projektu z PKP PLK S.A., jako zarządcą linii kolejowej oraz z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego (UTK). Ponadto projekt planu skierowano do uzgodnienia do Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK Sp. z o. o.). Prezes Urzędu Transportu Kolejowego pismem numer DOP-WPGP.481.914.2022.2.MS z dnia 30 września 2022 r. uzgodnił przedmiotowy projekt planu. W związku ze zmianą klasy z publicznej na wewnętrzną drogi 13KDW, będącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego, stanowiącej własność Skarbu Państwa, będącej w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. koniecznym było ponowienie opiniowania i uzgodnienia projektu planu z UTK, PKP PLK S.A. oraz CPK Sp. z o. o. Jedynie PKP PLK S.A. wyraziło swoją opinię pisemnie. Natomiast wobec pozostałych dwóch organów zastosowanie ma art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Swoje stanowisko w drodze postanowienia wyraził również Wójt Gminy Wieliszew, jako zarządca dróg gminnych, który postanowieniem z dnia 10 stycznia 2023 r. wskazał na warunki określenia szerokości dróg publicznych zlokalizowanych w obszarze planu. Jednocześnie przychylając się do uwag wniesionych w trakcie dyskusji publicznej w dniu 4 października 2023 r. wprowadzono korektę w przebiegu drogi 1KDD, rezygnując z poszerzenia na odcinku działek ewid. nr 379, 380, 381, położonych we wsi Michałów-Reginów.

W związku z występowaniem w obszarze planu gruntów leśnych, konieczne było wystąpienie na podstawie art. 17 pkt 6 lit c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409 z późn. zm.), do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją numer 6/2021 z dnia 27 stycznia 2021 r. (znak sprawy RW-RM-II.7151.63.2020.PL) umorzył postępowanie względem działek, które w strukturze użytków gruntowych posiadały grunty leśne, a w toku procedury sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przez Wójta Gminy Nieporęt uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 lipca 2002 r. WŚR.VIII-6112/17/2002 oraz decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 maja 2005 r. WŚR.VIII.6112-32/05). Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele publiczne to jest układ komunikacyjny w obszarze planu (wydzielenie nowych dróg oraz poszerzenia istniejących) oraz pod usługi publiczne na działce ewid. nr 448, we wsi Michałów-Reginów, będącej własnością Gminy Wieliszew. Jednocześnie nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych pod niektóre drogi publiczne, drogi wewnętrzne i przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wójt Gminy Wieliszew odwołał się od niniejszej decyzji. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, decyzją numer KOA 903/Ro/21 z dnia 18 maja 2021 r. uchyliło decyzję Marszałka Województwa Mazowieckiego w części, w jakiej odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. W drodze decyzji numer 1/2022 z dnia 13 stycznia 2022 r. (znak sprawy RW-RM-II.7151.63.2020.PL) Marszałek Województwa Mazowieckiego umorzył postępowanie względem jednej działki 78/35, we wsi Michałów-Reginów oraz wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na trzech działkach przeznaczonych pod drogi publiczne. Jednocześnie odmówił zgody na zmianę przeznaczenia pozostałych gruntów leśnych przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową i drogi wewnętrzne. Od niniejszej decyzji Wójt Gminy Wieliszew ponownie złożył odwołanie. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją numer KOA 613/Ro/22 z dnia 12 maja 2022 r. utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję. Na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie Wójt Gminy Wieliszew złożył Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który to wyrokiem z dnia 28 listopada 2022 r. oddalił skargę Wójta Gminy Wieliszew.

W trakcie trwania trybu odwoławczego Rada Gminy Wieliszew w dniu 24 lutego 2022 r. podjęła Uchwałę Nr XLI/409/2022 o zmianie uchwały nr VII/60/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. dzieląc obszar miejscowego planu na dwie części i dopuszczając dalszą realizację procedury planistycznej oddzielnie dla poszczególnych etapów. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew w rejonie Trasy Wodociągowej i Terenów PKP - etap II obejmuje, głównie działki, które w strukturze użytków gruntowych mają grunty leśne, nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, a w trakcie obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przez Radę Gminy Nieporęt przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew w rejonie Trasy Wodociągowej i Terenów PKP etap - I został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu, o czym Wójt Gminy Wieliszew poinformował w drodze obwieszczenia i ogłoszenia w dniu 12 kwietnia 2022 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25 kwietnia 2022 r. do 25 maja 2022 r., dyskusję publiczną przeprowadzono 27 kwietnia 2022 r., a termin składania uwag do projektu planu wyznaczono na 10 czerwca 2022 r.

Wójt Gminy Wieliszew rozpatrzył uwagi w drodze Zarządzenia nr 60/2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. W wyniku zmian wprowadzonych po uwzględnieniu uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 stycznia 2023 r. do 15 lutego 2023 r. Dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 8 lutego 2023 r. natomiast termin składania uwag upłynął z dniem 1 marca 2023 r. W wyniku zmian wprowadzonych w zakresie drogi zlokalizowanej na działce będącej w użytkowaniu PKP S.A. ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu w okresie od 20 września 2023 r. do 11 października 2023 r. Termin na składanie uwag minął 26 października 2023 r. W wyniku uwag zgłoszonych podczas dyskusji publicznej oraz zgodnie z postanowieniem Wójta Gminy Wieliszew dokonano zmiany w przebiegu drogi 1KDD. W toku prowadzonej procedury planistycznej niemożliwym okazało się wprowadzenie ustaleń wynikających z niektórych uwag, które wcześniej uwzględniono, zaistniała również sytuacja odwrotna, gdzie wcześniej nieuwzględnione uwagi zostały finalnie uwzględnione i mają swoje przełożenie w ostatecznych ustaleniach planu. Nie dokonano zmian dotyczącej wymiarów placu manewrowego do zawracania na niewyznaczonych na rysunku planu dojazdach, ze względu na wytyczne projektowania odcinków dróg zamiejskich, zawierających wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu, w których minimalne parametry placu manewrowego dla pojazdów osobowych, komunalnych i ciężarowych bez przyczepy wynoszą 12,5x12,5 m. Zmniejszono minimalną powierzchnię działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej zgodnie z wnioskami i uwagami, jednocześnie niemożliwym było wprowadzenie jednakowych parametrów dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyznaczonych z działek posiadających grunty leśne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne ustalono parametry wynikające z decyzji Wojewody Mazowieckiego, wydanych do planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przez Radę Gminy Nieporęt. Niemożliwym było uwzględnienie uwag, dla działek z gruntami leśnymi, które stosownych zgód nie uzyskały, w związku z czym jedynym możliwym przeznaczeniem dla nich są tereny lasów. Ponadto działki, dla których złożono uwagi o zmianę przeznaczenia z lasów i terenów dolesień pod zabudowę mieszkaniową/letniskową przeznaczone były pod tereny lasów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Michałów-Reginów w gminie Nieporęt. Niemożliwym było również wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na rolnych częściach działek, z uwagi na obowiązujące przepisy, które nie dopuszczają zabudowy w odległości 12 metrów od linii lasów oraz po uwzględnieniu ewentualnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi. Jednocześnie zgodnie z wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 9 lipca 2008 r., sygn. akt. II Sa Gd 702/07 "tylko i wyłącznie postanowienia planu zagospodarowania przestrzennego są rozstrzygające w przedmiocie charakteru przeznaczenia konkretnego terenu. Nie mają w tej kwestii znaczenia dane ujęte w ewidencji gruntów. Ewidencja ta ma ze swej istoty

charakter informacyjny i jest prowadzona w celu uporządkowania informacji o gruntach, jednakże nie rozstrzyga o ich przeznaczeniu."

Odnosząc się również do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, które dla danego obszaru wyznacza przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i/lub upraw ogrodniczych, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub wielorodzinną, zabudowę letniskową na działkach leśnych i/lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych, należy wyjaśnić, iż Studium jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza podstawowy zarys lub kierunki zagospodarowania gminy, natomiast uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenów następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy mieć na względzie, iż wymóg braku sprzeczności planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie oznacza i nie może oznaczać prostego przenoszenia ustaleń studium do planu. W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego na tym etapie planowania następuje dopuszczalna prawem interpretacja ustaleń studium. Ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale nie mogą również być ze sobą sprzeczne. Należy jednak zauważyć, iż studium ma być z założenia aktem, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobodnego planowania miejscowego, pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 10 maja 2022 r. gmina może wprowadzić w planie inne niż w studium, bardziej restrykcyjne ograniczenia w realizacji obiektów, a nawet zakaz realizacji budynków uzasadniony aktualną polityką przestrzenną. Przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do wniosku, iż gmina powinna jedynie powielić i zebrać w miejscowym planie wszystkie regulacje dotyczące danego terenu wynikających ze studium, co naruszałoby istotę władztwa planistycznego gminy polegającego na kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na jej terenie (art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Istnieje więc możliwość wprowadzania w planie poważnych ograniczeń w stosunku do treści studium. Nie ma jednak możliwości zezwalania na szerszą zabudowę przekraczającą zakres możliwości ustalonych w studium. Ograniczenia wynikające w wprowadzeniu wnioskowanych przeznaczeń w przedmiotowym planie w głównej mierze wynikają z przepisów odrębnych.

W trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu do Wójta Gminy Wieliszew wpłynęła między innymi uwaga o wyłączenie z granic obszaru opracowania działki ewid. nr 418. Jednocześnie właściciele działek ewid. nr 419, 420 złożyli uwagi co do przeznaczenia pod grunty leśne i dolesienia powyższych działek. Po okresie składania uwag zgłosili się do tut. Urzędu o wyłączenie z opracowania powyższych działek, jednak Wójt Gminy Wieliszew nie jest organem uprawnionym do zmiany granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 20 listopada 2023 r. do Rady Gminy Wieliszew wpłynęły wnioski o wyłączenie z opracowania ww. działek, które to wnioski właściciele działek ponowili podczas posiedzenia Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Wieliszew w tym samym dniu. Zgodnie z rekomendacją Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego nie zasadnym było wyłączenie z opracowania działek ewid. nr 418, 419, 420 lecz właściwym było przeniesienie ich w granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew w rejonie Trasy Wodociągowej i terenów PKP – etap II. Ponadto Komisja Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego wskazała, iż zasadnym będzie przeniesienie do etapu II części działki ewid. nr 421, będącej w tym samym ciągu działek, co wskazane powyżej, zlokalizowanych wzdłuż ulicy Prostej. Wobec powyższego postanowiono o zmianie uchwały dopuszczającej realizację planu w dwóch etapach i zmianie przebiegu granic obydwu etapów poprzez wyłączenie z etapu I działek ewid. nr 418, 419, 420 oraz części działki ewid. nr 421, jednocześnie przenosząc je do etapu II jako część G.

Załącznik numer 2 do niniejszej uchwały zawiera wszystkie nieuwzględnione w toku procedury planistycznej uwagi do projektu planu wraz z uzasadnieniem ich nieprzyjęcia.

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. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

W związku z przeprowadzeniem, opisaną powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za uzasadnione.