

**UCHWAŁA NR/...../2019
RADY GMINY WIELISZEW**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew.**

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 2019 r. poz. 506.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz.60.), w związku z uchwałą nr L/494/2014 z dnia 28 października 2014 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) od północy - po północnej granicy działek o nr ewid. 1017, 1020, 1025, 1026, 1027, 1042, 1043, 1044, 1059, 1060, 1064, 1065, 1074, 1075, 1084, 363, 307, 316, 364, 325 i 329;
- 2) od wschodu - po wschodniej granicy działek o nr ewid. 339 i 367;
- 3) od południa - po południowej granicy działek o nr ewid. 362 i 1092 (drogi);
- 4) od zachodu - po zachodniej granicy działek o nr ewid. 1017 i 1018 oraz po południowo-zachodniej granicy działek o nr ewid. 1019, 1023, 1025, 1038, 1040 i 1041.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

- 8) granice terenów górniczych;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic terenów zalewowych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu ustawy Prawo wodne;
- 3) granic terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) granic krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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 połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o symetrii układu głównych połaci oraz jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi i z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę;
- 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 określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku, oprócz wysuniętych poza tą ścianę gzymsów, okapów, zadaszeń, schodów zewnętrznych, otwartych tarasów, balkonów, wykuszy, podestów, pochylni i ramp, (pod warunkiem, że wysunięte elementy budynku nie wykraczają poza granice działki lub terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie naruszają przepisów odrębnych), od linii rozgraniczającej dróg lub innych obiektów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy na terenie działki budowlanej, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni utwardzonych dojazdów i dojść pieszych, pokryty roślinnością;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 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, 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;

13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami technicznymi,
- b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

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) linia elektroenergetyczna wraz ze strefą oddziaływania;
- 6) numery i symbol identyfikacyjny terenu;
- 7) przeznaczenia terenu.

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) lasy – **ZL**;
- 3) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki – **IT-E**;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KDGP**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7.1. Dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, 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. Dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę przy zachowaniu tej samej lub większej odległości od linii rozgraniczającej oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

3. Nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z:

- 1) ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy od lasów, z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych.

4. Ustala się kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz z kamienia, cegły, drewna, w kolorach dla nich naturalnych.

5. Na obszarze planu zakazuje się:

- 1) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
- 2) realizacji dachów płaskich i wklęsłych (pograżonych);

- 3) stosowania jako pokrycia dachów spadzistych papy bitumicznej, blachy falistej lub blachy trapezowej;
 - 4) lokalizacji garaży blaszanych.
6. Na obszarze planu dopuszcza się:
- 1) lokalizację tablic informacyjnych;
 - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: MN - lokalizację reklam usytuowanych wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 1,0 m² dla działki budowlanej;
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: MN - lokalizację szyldów, na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, wolnostojących lub na ogrodzeniach, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 0,5 m²;
 - 4) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów na dachach budynków oraz reklam o zmiennej i świecącej ekspozycji.
7. 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 możliwość stosowania w ogrodzeniach podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m;
 - 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) 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.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 8.1. W obszarze planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii elektrycznej.
2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności:
- 1) zakaz wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia;
 - 2) zakaz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
 - 3) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
 - 4) zakaz wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu.
3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązyjącymi w gminie.
4. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują przepisy odrębne - dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 4.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Obszar planu położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - Dolina Środkowej Wisły; obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie inwestycji w sposób zabezpieczający zanieczyszczenie wód podziemnych.

2. W obszarze planu, ujawnia się:

- 1) złoża piasków kwarcowych o nazwie „Wieliszew”;
- 2) obszar i teren górniczy „Wieliszew – Obszar II”, w rejestrze pod nr XLV/1/7,

których granice w obszarze objętym planem pokazano na rysunku planu.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10.1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do wydzieleń dla infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 6.

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

§ 11. Wyznacza się strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, o szerokości 15m (po 7,5m od osi linii), w obrębie których obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12.1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej, znajdującą się bezpośrednio za granicą obszaru opracowania – ul. Szyszkową, połączoną z drogą krajową Nr 61 Warszawa – Jabłonna – Augustów.

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

- 1) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KDGP**;
- 2) drogi wewnętrzne – **KDW**.

3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi, nie wskazanych na rysunku planu, których szerokość nie może być mniejsza niż 5m.

§ 13. W zakresie miejsc postojowych oraz sposobu ich realizacji:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:

- a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek jednorodzinny,
- b) dla usług – 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie terenowych miejsc do parkowania, wiat lub garaży;
- 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.1. Ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. 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.

5. 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 terenu ZL.

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

§ 15.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się budowę sieci wodociągowej o minimalnej średnicy Ø 60;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom.

2. Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

§ 16.1. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie zbiorowym do oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacji sanitarnej - tłocznej o minimalnej średnicy Ø 63 lub grawitacyjnej o minimalnej średnicy Ø 150,
 - c) do czasu wyposażenia wszystkich terenów w sieć kanalizacji sanitarnej, możliwość zastosowania na działkach budowlanych szczelnych zbiorników bezodpływowych.

2. Nakazuje się neutralizowanie ścieków przemysłowych przed przyjęciem do kolektorów gminnych, poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii.

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

§ 17. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na teren biologicznie czynny, do dolów 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 poprzez drenaż oraz sieć kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 200;
- 4) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 18.1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia

2. Dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) stosowanie odnawialnych źródeł energii, o mocy poniżej 100kW;
- 4) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

§ 19.1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia

2. Dopuszcza się budowę sieci gazowej o min. \varnothing 40, zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 20.1. W zakresie energii cieplnej ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin.

2. Dopuszcza się stosowanie:

- 1) paliw płynnych, paliw gazowych, drewna, energii elektrycznej;
- 2) odnawialnych źródeł energii, o mocy poniżej 100kW;
- 3) kominków, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów.

§ 21. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do 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.

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 22.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego lub nie więcej niż 10% powierzchni działki.

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 gospodarczych, garaży;
 - 4) zieleni towarzyszącej;
 - 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
 - 6) obiektów małej architektury.
3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) budynki mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenu dróg wewnętrznych KDW;
 - 4) linie zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 12m od granicy lasu;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
 - 6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 9m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) gospodarczych i garaży – 5m – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 9) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 12m;
 - 10) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25–45°;
 - 11) w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
 - 12) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacho-dachówka, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
 - 13) ustala się kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz z kamienia, cegły, drewna, w kolorach dla nich naturalnych;
 - 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m²;
 - 15) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN - z dróg wewnętrznych 2KDW lub 3KDW,
 - b) terenu 2MN - z dróg wewnętrznych 3KDW lub 4KDW,
 - c) terenu 3MN – z dróg wewnętrznych 4KDW, 5KDW lub 9KDW,
 - d) terenu 4MN - z dróg wewnętrznych 5KDW, 6KDW lub 9KDW,
 - e) terenu 5MN - z drogi wewnętrznej 6KDW,
 - f) terenu 6MN - z drogi wewnętrznej 7KDW.

§ 23.1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – **las**.

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

§ 24.1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IT-E**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki**.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zachowanie stacji transformatorowej, z możliwością przebudowy i rozbudowy;

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni towarzyszącej,
 - c) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,
 - d) obiektów małej architektury.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,2;
 - 2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12m;
 - 5) maksymalna wysokość budynku – 5m;
 - 6) geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 12–45°.

§ 25.1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - **droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) parametry i elementy zagospodarowania, jak dla drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (poszerzenie drogi), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 6m do 16m.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla 1KDW, 2KDW i 6KDW – 16m,
 - b) dla 3KDW – 8m,
 - c) dla 4KDW – 20m,
 - d) dla 5KDW – 6m,
 - e) dla 7KDW – 10m,
 - f) dla 8KDW – od 5m do 10m,
 - g) dla 9KDW – od 8m do 10m;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) ścieżek pieszych i tras rowerowych,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

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

- 1) 15 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL, IT-E, KDGP i KDW**.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

§ 29. Uchwała podlega ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

WÓJT GMINY
[Signature]
Paweł Andrzej Kosmicki

[Signature]
opiniuje to zadanie
z punktu widzenia
Renata Karwowska-Renaud
RADCA PRAWNY
[Signature]
WA-9389

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945- tekst jednolity z późn.zm.) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew załącznik do uchwały nr.....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	16.01.2018	Osoba fizyczna	W odniesieniu do decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego o zakwalifikowaniu terenu działki o nr ewid. 315 położonej we wsi Michałów-Reginów jako obszaru leśnego zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), wnoszę o ponowne rozpatrzenie i zmianę statusu na cele nieleśne. 1) Obecne tereny leśne dla części wsi Michałów-Reginów gm. Wieliszew w obrębie której znajduje się działka 315 zostały zaadaptowane na sadzenie drzew iglastych dopiero w okresie powojennym przez władze komunistyczne, aby zastąpić wycięte stare lasy.	Działka nr ew. 315	6ZL-lasy		+		+	W związku z brakiem zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych przedmiotowej działki, (oznaczonych jako użytek LsVI) na cele nieleśne, nie ma możliwości ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia innego niż leśne (w tym przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową).

2.	17-01-2018	Osoba fizyczna)	<p>zalet lasu.</p> <p>7) Powyższa działkę zakupiłem kilka lat temu po jej oględzinach, aby wykorzystać ją na zabudowę jednorodzinną, bo z góry oczywistym było, że taki teren nie można nazwać leśnym a teraz okazuje się, że plany zabudowy nie są możliwe. Nie stać mnie na zakup działki drogowej, którą komuś udało się przemiać i teraz zarabia wielokrotnie.</p> <p>8) Po wybudowaniu domu wpłaciłbym podatek jeszcze wyższy niż po samym przemianowaniu.</p> <p>9) Posadzenie nowych, zdrowych drzew na obszarze, który nie zostałby przeznaczony pod zabudowę (ok 1.200m kw), z uzupełnieniem właściwej gleby i jej użyczeniu przyniesie znacznie więcej pożytku dla okolicy niż utrzymywanie cieniach, schorowanych, starych drzewek ze znikomą ilością igliwia na ich szczycie.</p> <p>Zachęcam do przeprowadzenia wizji lokalnej celem potwierdzenia powyższych argumentów.</p> <p>W związku z powyższym proszę o ponowne rozpatrzenie decyzji o terenie dla obszaru, w którym znajduje się działka 315.</p>	Działka nr ew. 336	7ZL- lasy	+	+	..	W związku z brakiem zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów
----	------------	------------------	---	--------------------	-----------	---	---	----	---

3.	22.01.2018	Osoba fizyczna	<p>działkę nr 336 w Michałowie Reginowie jako las, weszłam do postępowania klasyfikacyjnego w Starostwie Powiatowym w Legonowie mającego zmienić błędny zapis na zgodny ze stanem na gruncie (nieużytki). Nadmieniam ponadto, że w Akcie Notarialnym kupna/sprzedaży działki z 1949 roku (w moim posiadaniu) działka figuruje jako „budowlana”.</p> <p>W związku z tym, że nie prowadzę na terenie działki produkcji leśnej, a obszar działki nie nadaje się do tych celów, wnoszę o objęcie w planie zagospodarowania przedmiotowej działki obszarem umożliwiającym zabudowę jednorodzinną.</p>	Działka nr ew. 314	6 ZL- lasy	+	+	<p>leśnych przedmiotowej działki, (oznaczonych jako użytek LsVI) na cele nieleśne, nie ma możliwości ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia innego niż leśne (w tym przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową).</p>
								<p>W związku z brakiem zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych przedmiotowej działki, (oznaczonych jako użytek LsVI) na cele nieleśne, nie ma możliwości ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia innego niż leśne (w tym przeznaczenia jej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową).</p>



	4.	05.02.2018	Osoba fizyczna	<p>części wsi Michałów-Reginów gm. Wieliszew w obrębie której znajduje się działka nr 314 zostały zaadaptowane na sadzenie drzew iglastych dopiero w okresie powojennym przez władze komunistyczne, aby zastąpić wycięte stare lasy.</p> <p>Czujemy się dotknięci wydaną decyzją, od dawna interesujemy się sprawą oraz z niesmakiem patrzymy na sąsiednie działki, które znajdujące się niegdyś w stanie jak nasza otrzymały pozwolenie na budowę i są obecnie zamieszkiwane. W związku z powyższym proszę o ponowne rozpatrzenie decyzji o zagospodarowaniu terenu dla obszaru, w którym znajduje się działka nr 314.</p>	Działka o nr ewid. 310	6 ZL-lasy	+	+		Pomimo ustalenia w obowiązującym studium przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie ma możliwości ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia innego niż leśne, gdyż działka ta oznaczona jest jako użytek LsVI i nie uzyskała zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Uzyskanie takiej zgody jest niezbędne aby ustalić przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Przy ustalaniu kierunków
--	----	------------	----------------	---	------------------------	-----------	---	---	--	--

			<p>nieruchomość jest w zasięgu około 10 m od zabudowy budynków jednorodzinnych. Przed II wojną nasza działka widniała jako działka budowlana (do około lat 60-tych), gdzie bezpodstawnie bez żadnych dokumentów jak i rekompensat zmieniono jej status. Zgodność między treścią studium a treścią planu miejscowego to kontynuacja identyczności zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w studium i podlegających sprecyzowaniu (doprecyzowaniu) w planie miejscowym. Plan może wprowadzić zmiany w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania, a jedynie doprecyzować te zasady. I to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla indywidualizacji planowania przestrzennego. Studium nie ma, co prawda, mocy aktu powszechnie obowiązującego (nie jest aktem prawa miejscowego), lecz jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym miejscu doprecyzujemy uwagi żeby nasza nieruchomość zgodnie z</p>						<p>Studium nie występuje się o zgodę na zmiany przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolne i nieleśne. Ustalenia Studium stwarzają możliwość, wskazują kierunek zagospodarowania, natomiast na etapie planu po uwzględnieniu szczegółowych uwarunkowań i przepisów odrębnych konstruuje się dokładne wytyczne.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

5.	06.02.2018	Osoba fizyczna	obowiązującym studium była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a niej/w projekcie nieruchomości leśną nie zgodną z treścią studium.	Działka nr ew. 333	7 ZL- lasy	+	+	Z W związku z brakiem zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmiany przeznaczenia gruntów leśnych przedmiotowej działki, (oznaczonych jako użytek LsVI) na cele nieleśne, nie ma możliwości ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia innego niż leśne (w tym przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową).
6.	06.02.2018	Osoba fizyczna	Nie zgadzam się na zakwalifikowanie działki o nr dz. 329, na oś. Nowopol z obrębu Michałków-Reginów. Nigdy nikt tam nie sadził lasu, to co tam rośnie to są samosiejki. Mam świadka, który potwierdzi, że przed II Wojną Światową stał tam dom a na	Działka nr ew. 329	7 ZL-lasy	+	+	1. Nieuwzględniona, działalność może być prowadzona tylko w budynkach mieszkalnych lub na terenach MNU. 2. Z uwagi na politykę przestrzenną zawarta w Studium uwarunkowań gminy Wieliszew m.in.

			<p>działce rosły warzywa i krzewy ozdobne. Działka nie jest lasem co jestem w stanie udowodnić.</p>							<p>w zapisie ze (...) „Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna gabarytami, usytuowaniem i stylem architektonicznym nawiązywać do sąsiedztwa i regionalnego charakteru zabudowy (...) tym samym ze względu na zabudowania znajdujące się już w obszarze planu w najbliższym otoczeniu oraz niewystarczającą rozbudowaną sieć drogową i wyposażenie w infrastrukturę techniczną nie dopuszcza się realizacji zabudowy wielorodzinnej oraz szeregowej</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

.....

WÓJT GMINY
 Paweł Andrzej Kozmański



Załącznik nr 3 do
Uchwały Nr .../.../2019
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 2019r.

Rozstrzygnięcie
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.

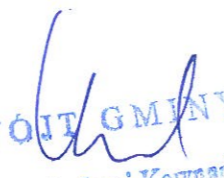
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 - tekst jednolity z późn. zm.), art. art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 - tekst jednolity), Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

§ 1. W obszarze objętym planem może wystąpić konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.


WOJCIŃSKI
Pawel Wojcicki

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr .../.../2019
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew.

Na podstawie Uchwały nr L/494/2014 z dnia 28 października 2014 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew, o powierzchni 27,54 hektara, którego granice, określone w części graficznej planu, wyznaczają:

- 1) od północy - po północnej granicy działek o nr ewid. 1017, 1020, 1025, 1026, 1027, 1042, 1043, 1044, 1059, 1060, 1064, 1065, 1074, 1075, 1084, 363, 307, 316, 364, 325 i 329;
- 2) od wschodu - po wschodniej granicy działek o nr ewid. 339 i 367;
- 3) od południa - po południowej granicy działek o nr ewid. 362 i 1092 (drogi);
- 4) od zachodu - po zachodniej granicy działek o nr ewid. 1017 i 1018 oraz po południowo-zachodniej granicy działek o nr ewid. 1019, 1023, 1025, 1038, 1040 i 1041.

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

Projekt planu uwzględnia wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 – tekst jedn. z późn. zm.), 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, w tym przede wszystkim ustalenia §7-25.

Projekt planu uwzględnia 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz.60), 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 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w oparciu o historyczny układ urbanistyczny i podziały nieruchomości z przeznaczeniem pod realizację zabudowy mieszkalnej. Tereny objęte planem są położone w kompleksie działek wydzielonych w 1930 roku przez Głównego Mierniczego – Eugeniusza Biedrzyckiego pod osiedle domów jednorodzinnych o nazwie Nowopol – Dobra Michałów Dwór.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz.60), 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 wyznaczony układ komunikacyjny, pozostawiając wydzielone działki drogowe w wyznaczonych szerokościach jako drogi wewnętrzne, 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 działek drogowych, również na nich możliwe będzie realizowanie komunikacji zbiorowej;
- 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, uchwalonej Uchwałą nr L/493/2014 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28.10.2014 r. w zakresie aktualizacji planów opracowanych na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r., Nr 89, poz. 415 ze zmianami) oraz 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. Na chwilę obecną nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową posiadają dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

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

WÓJŃ GMINY
Paweł Andrzej Kowacki

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, sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz.60), oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 ww. Ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wójt zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

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.

Zgodnie z wymaganiami Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, gm. Wieliszew, 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 oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legionowie.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Po uzyskaniu wszystkich uzgodnień oraz pozytywnych opinii przygotowano wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o pow. 16,5949 ha, na cele nieleśne i przekazano do Marszałka Województwa Mazowieckiego. Decyzją Nr 129/2017 z dnia 11 grudnia 2017 r. uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o pow. 0,0584 ha na cele nieleśne, przewidzianych pod teren komunikacji w zakresie drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP). Pozostałe grunty leśne objęte wnioskiem o zmianę przeznaczenie na cele nieleśne, przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową (MN/U), zgody nie uzyskały. W planie miejscowym tereny te pozostają oznaczone jako lasy (ZL).

Zgodnie zobowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 stycznia 2018r. do 25 stycznia 2018 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 stycznia 2018 roku. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 9 lutego roku wpłynęło 7 uwag. Uwagi dotyczyły zmiany przeznaczenia terenów lasów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwagi nie zostały uwzględnione przez Wójta, gdyż nieruchomości te nie uzyskały zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Jedna z uwag dotyczyła terenu znajdującego się poza granicami opracowania planu, co czyniło ją bezzasadną i nie podlegała rozstrzygnięciu.

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, opisanej powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz.60), przyjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za uzasadnione.

WÓJT GMINY
Paweł Andrzej Kowalczyk