

**UCHWAŁA NR ...
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 – tekst jedn. z późn. zm.), 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 uchwala, 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) **strefą oddziaływania od linii elektroenergetycznej;**
 - 6) numery i symbol identyfikacyjny terenu;
 - 7) przeznaczenia terenu;
 - 8) **wymiary.**
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 obowiązującymi 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 wydzielen dla infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 6.

Szczegółne 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-jezdných, 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, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjną.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej **z wyłączeniem terenu ZL, 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 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 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 bądź jednym lokalu mieszkalnym i jednym usługowym, 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 – 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 **1KDG**, 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.

Wójt Gminy Wieliszew
Paweł Andrzej Kownacki