

Projekt

z dnia 16 stycznia 2020 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIV/.../2020
RADY GMINY WIELISZEW**

z dnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gm. Wieliszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XLVI/439/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 22 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gm. Wieliszew oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, przyjętego Uchwałą Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r., Rada Gminy Wieliszew uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gm. Wieliszew, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) tekstu planu – treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej – zwanej dalej rysunkiem planu, sporządzonej w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem przebiegają:

- 1) od północy – po terenie działek o nr ewid. 60 i 58;
- 2) od zachodu – po terenie działek o nr ewid. 58 i 59 do działki o nr ewid. 493;
- 3) od południa – po wschodniej granicy działki o nr ewid. 493 oraz po terenie działek o nr ewid. 474/1, 481/3, 482/1;
- 4) od wschodu – po terenie działki o nr ewid. 60, 166/10, 166/11, 472, 473/1.

§ 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy na terenie działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację oraz wodę powierzchniową.

§ 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) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi:
 - a) IIT – teren infrastruktury technicznej,
 - b) 1ZL – teren lasu,
 - c) 1KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 4) maksymalne zasięgi stref bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zalesienia w postaci nasadzeń, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych zgodnie z §8.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nieudokumentowany GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, nieudokumentowany GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) i udokumentowany GZWP nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się: maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną do 10,0 m.

§ 9. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) położenie części obszaru planu w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) położenie części obszaru planu w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek i minimalną szerokość frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

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

- 1) ustala się połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejący układ dróg publicznych i wewnętrznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem oraz poprzez drogę IKDW;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych, w sposób nie kolidujący z przebiegiem rurociągów naftowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 1ZL dopuszcza się wyłącznie drogi leśne.

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

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 1ZL zakazuje się budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z gospodarką leśną;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pkt 3 lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 4) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 5) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach.

§ 13. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IIT, związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy, przebudowy i rozbudowy rurociągów naftowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: IIT, 1ZL, 1KDW.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IIT ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna;
- 2) lokalizację rurociągów naftowych DN 600 i DN 800 wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, stacje zasuw, linie światłowodowe, pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz leśne użytkowanie terenu;
- 3) maksymalne zasięgi stref bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ostateczna realizacja rurociągów naftowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o których mowa w pkt 2 wraz ze strefami bezpieczeństwa wynikającymi z przepisów odrębnych, nie może powodować naruszenia ustalonych maksymalnych zasięgów stref bezpieczeństwa;
- 5) po zakończeniu robót budowlanych, związanych z przełożeniem tymczasowo ułożonych planowanych rurociągów naftowych w przebiegi docelowe, dopuszczenie zalesienia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji budynków;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) ustalenie pkt 7 nie dotyczy działek przeznaczonych na lokalizację stacji zasuw montowanych na rurociągach naftowych, dla których ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 9) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 30 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 5,0 m;
- 10) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej poprzez drogi zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie – lasy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;
- 4) realizacja infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 pkt 2.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3,8 do 8,0 m.

2. Teren 1KDW stanowi część drogi, której pozostałe fragmenty znajdują się poza obszarem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI TOPOLINA, GM. WIELISZEW

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

0 25 50 100 metrów



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- IT - teren infrastruktury technicznej
- ZL - teren lasu
- KDW - teren drogi wewnętrznej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- maksymalne zasięgi stref bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istniejące rurociągi naftowe DN 600 i DN 800
- orientacyjny przebieg projektowanych rurociągów naftowych
- tymczasowe ułożenie planowanych rurociągów naftowych

ELEMENTY INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELISZEW



- granica obszaru objętego planem
- obszary nieurbanizowane z dopuszczeniem ekstensywnych form zagospodarowania funkcje wiodące:
- zabudowy letniskowej na działkach leśnych i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
- obszary wyłączone z zabudowy funkcje wiodące:
- lasy i zadrzewienia
- GRANICE STREF, OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE:
- granica WOCNK strefy szczególnej ochrony ekologicznej
- UKŁAD KOMUNIKACYJNY:
- główne drogi towarowe
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
- rurociąg "Przyjaźni"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI WSI TOPOLINA, GM. WIELISZEW
RYSUNEK PLANU

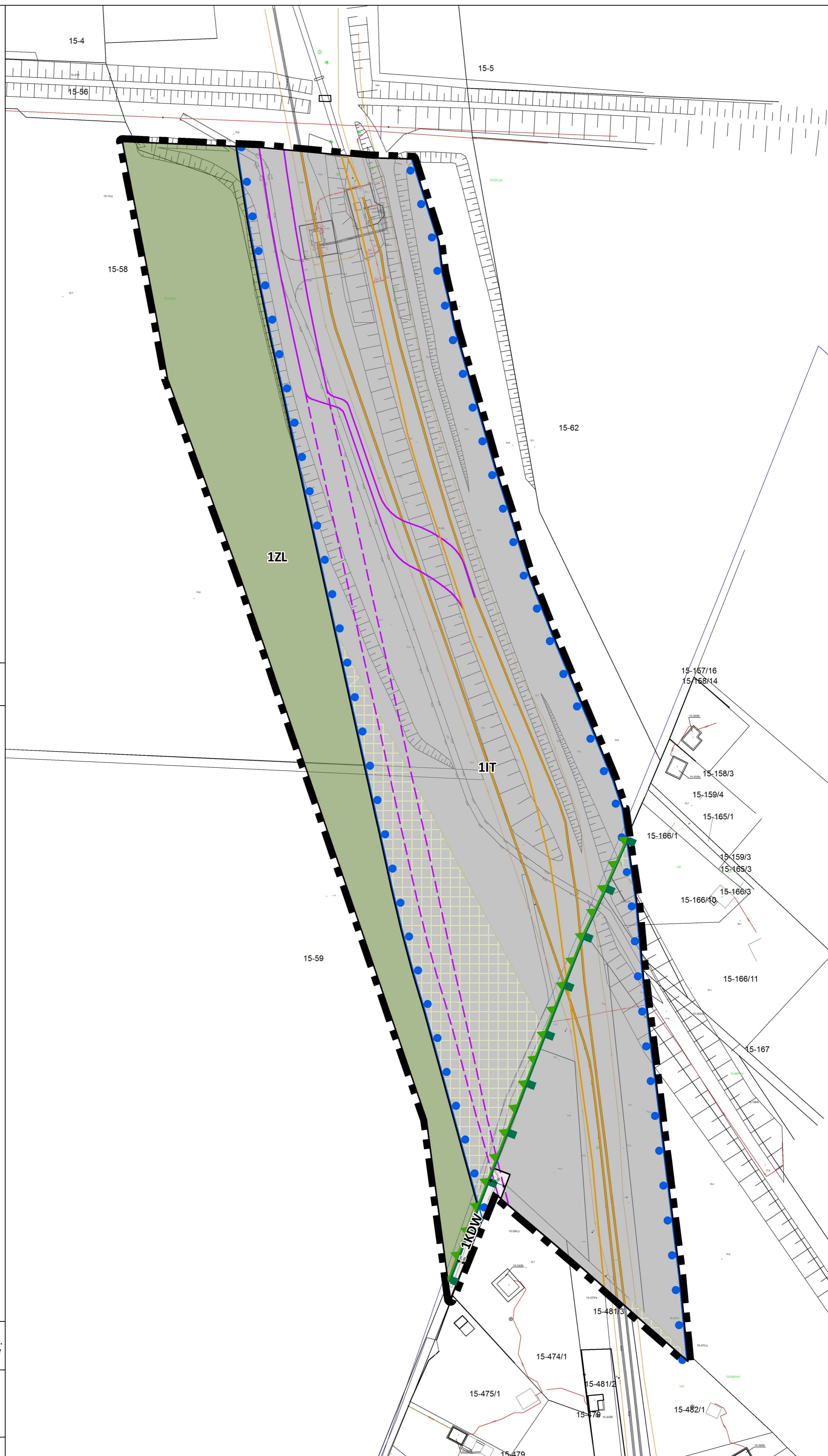
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY.....
RADY GMINY WIELISZEW
Z DNIA

główny projektant: mgr inż. Anna Beres
inż. Monika Nasitowska

zespół autorski: mgr inż. Izabela Bielowska
inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
inż. Agnieszka Szaniawska
mgr Marlena Szklarz
inż. Anna Wojtczuk

BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04 - 327 Warszawa
tel. 22 870 46 62

skala: 1:1000 2018



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/.../2020

Rady Gminy Wieliszew

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gm. Wieliszew

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gm. Wieliszew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 listopada 2019 r. do 9 grudnia 2019 r., uwagi można było wносить do dnia 24 grudnia 2019 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), do Wójta Gminy Wieliszew uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/.../2020

Rady Gminy Wieliszew

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gm. Wieliszew, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gm. Wieliszew.

Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gm. Wieliszew nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Uzasadnienie

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLVI/439/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 22 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gm. Wieliszew.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, przyjętego Uchwałą Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r. W południowo-wschodniej części planu studium wskazuje obszary nieurbanizowane z dopuszczeniem ekstensywnych form zagospodarowania o funkcji wiodącej dla zabudowy letniskowej na działkach leśnych i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. Na fragment powyższej zabudowy letniskowej nakłada się jednocześnie przebieg ropociągu „Przyjaźń”, z którym wiążą się ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z określonych w przepisach odrębnych stref bezpieczeństwa, w których obowiązuje m.in. zakaz lokalizowania budowli. Ponadto na obszarze planu, studium wyznacza drogi rowerowe, na które również nakłada się przebieg ropociągu „Przyjaźń”. W związku z powyższym nałożenie norm wyższego rzędu na dopuszczalne przeznaczenie w studium wymusza zastosowanie rozwiązań przewidzianych w projekcie planu i uniemożliwia wprowadzenie na tym terenie zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, a także dróg rowerowych w przebiegu wskazanym w studium. Ustalenia planu miejscowego dopuszczają lokalizację ciągów pieszo-rowerowych w części tekstowej.

Plan obejmuje obszar położony w północnej części gminy Wieliszew, w miejscowości Topolina, którego powierzchnia wynosi ok. 6,13 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przebiegu trzeciej nitki systemu rurociągów naftowych „Przyjaźń” – rurociągu naftowego DN 800 w miejscowości Topolina, przyjęty Uchwałą Nr XI/90/11 Rady Gminy Wieliszew z dnia 29 czerwca 2011 r.

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w związku z realizowaną inwestycją, jaką jest budowa rurociągów naftowych (dawniej rurociągów „Przyjaźń”). Z uwagi na konieczność dostosowania postanowień obowiązującego mpzp w zakresie umożliwienia lokalizacji rurociągów naftowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (stacje zasuw, światłowod, itp.), konieczne jest wprowadzenie stosownych zmian, które umożliwią jego realizację w niezbędnym zakresie. Obecnie rurociągi naftowe I (DN600) i II (DN800) nitki na przekroczeniu rzeki Narew, pomiędzy gminą Wieliszew i Pomiechówek ułożone są na przeprawie mostowej. W ramach przedsięwzięcia planowane jest przełożenie istniejących rurociągów naftowych I i II nitki z przeprawy mostowej na rurociągi wykonane metodą przewiertu sterowanego (HDD). Przełożenie przedmiotowych rurociągów ma na celu zwiększenie bezpieczeństwa przesyłu ropy naftowej rurociągami należącymi do PERN S.A. w rejonie przekroczenia rzeki Narew.

Plan miejscowy ustala teren infrastruktury technicznej związanej z przebiegiem rurociągów naftowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz teren lasu, sąsiadujący z inwestycją, a także teren drogi wewnętrznej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze sporządzanego planu miejscowego nie występują elementy dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę własność gruntów, do planu nie wpłynęły żadne wnioski właścicieli gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym nie jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan miejscowy nie wyznacza dróg publicznych;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan nie wprowadza zabudowy mieszkaniowej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan miejscowy dopuszcza lokalizację ciągów pieszych i rowerowych;

4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym – plan nie wyznacza terenów budowlanych.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wieliszew”, przyjętej Uchwałą Nr L/493/2014 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 października 2014 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zawiera sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Wszystkie inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem miejscowym były już zaplanowane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

dla obszaru przebiegu trzeciej nitki systemu rurociągów naftowych „Przyjaźń” – rurociągu naftowego DN 800 w miejscowości Topolina. Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej), nie przewiduje także wzrostu dochodów gminy w wyniku uchwalenia planu. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IIT ustalono jedno przeznaczenie terenu na infrastrukturę techniczną oraz takie same zasady zagospodarowania terenu, wyjątek stanowi jedynie ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej. W terenie IIT dla działek przeznaczonych na lokalizację stacji zasuw montowanych na rurociągach naftowych, ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej równy 5%. Dla pozostałej części terenu IIT ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 75% z uwagi na utrzymanie charakteru obszaru, który obecnie jest terenem zadrzewionym. Zasadność wprowadzenia takich ustaleń wynika z konieczności wydzielenia na etapie realizacji inwestycji odrębnej działki ewidencyjnej dla stacji zasuw, której lokalizacja nie jest możliwa do wskazania na etapie procedury planistycznej. Ustalenie różnych parametrów dotyczących udziału powierzchni biologicznie czynnej w obszarze jednego przeznaczenia terenu wynika z wymogów formalno-prawnych związanych z realizacją tego typu inwestycji, nie wpłynie negatywnie na zagospodarowanie terenu i jest jedynie odpowiedzią na specyfikę zamierzenia inwestycyjnego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Gminy Wieliszew podjęła Uchwałę Nr XLVI/439/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 22 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gm. Wieliszew;

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 21 września 2018 r.;

4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii GKUA;

7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 18 listopada 2019 r. do 09 grudnia 2019 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 03 grudnia 2019 r.;

10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 24 grudnia 2019 r. (do projektu planu uwagi nie wpłynęły);

11) przedstawiono Radzie Gminy Wieliszew projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legionowie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Wieliszew projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Topolina, gm. Wieliszew. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.