

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIELISZEW
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Krubin gm. Wieliszew (rejon ul. Nowodworskiej)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą nr VIII/65/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 maja 2015 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krubin gm. Wieliszew (rejon ul. Nowodworskiej), stwierdzając, że nie narusza on 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
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krubin gm. Wieliszew (rejon ul. Nowodworskiej), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice, określone w części graficznej planu, przebiegają w sposób następujący:

- 1) od strony północnej - po południowej granicy działki o nr ewid. 805/35;
- 2) od strony wschodniej - po wschodniej granicy działek o nr ewid. 805/46, 805/47, 805/48 i 805/38;
- 3) od strony południowej - po północnej granicy działki o nr ewid. 805/39;
- 4) od strony zachodniej - po zachodniej granicy działki o nr ewid. 805/38, 805/45, 805/44, 805/43, 805/42 i 805/41.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

4. W planie określa 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 oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 8) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętów służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni zadaszeń wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5m, podziemnych części budynków;
- 3) linii zabudowy od lasu - należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe terenu, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach będących częścią budynku o innym przeznaczeniu, polegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych metodami nieprzemysłowymi, której oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym

między innymi w zakresie gastronomii, biur, finansów, zdrowia, oświaty i opieki nad dziećmi, wykonywania wolnych zawodów, bankowości, telekomunikacji oraz handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m².

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie zabudowy od lasów;
- 5) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 6) strefa ochronna istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) przeznaczenie terenów;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**;
- 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL**;
- 4) tereny dolesień oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZLd, 2ZLd**;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW**.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojść, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów do czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury, wiat, altan oraz zieleni towarzyszącej z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

§ 5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy, z wyłączeniem terenów 1ZL, 2ZL, 1ZLd, 2ZLd;
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń wymienionych w § 4 ust. 2 w obszarze planu z wyłączeniem terenów 1ZL, 2ZL, 1ZLd, 2ZLd;
- 4) ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – według przepisów szczegółowych dla terenów,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 5,0 m,
 - c) maksymalna wysokość wiat, altan i obiektów małej architektury – 5,0 m,

- d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 12,0 m;
- 5) ustala się zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:
 - a) w granicach planu dopuszcza się lokalizację szyldów, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m², z wyłączeniem terenów 1ZL, 2ZL, 1ZLd, 2ZLd,
 - b) dopuszcza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U, lokalizację jednej tablicy reklamowej lub jednego urządzenia reklamowego na działce budowlanej, innych niż wymienione w lit. a, o maksymalnej łącznej powierzchni reklamowej – 3,0 m² na każdej z działek budowlanych;
 - c) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
 - d) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacji transformatorowych;
- 6) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych:
 - a) w zakresie elewacji:
 - zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
 - zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
 - b) w zakresie pokryć dachowych pokrycia dachowe: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, grafitowym, czarnym;
- 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m,
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń, w których udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70% oraz ogrodzeń żelbetowych lub wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyjątkiem:
 - części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,5 m wysokości oraz słupów ogrodzeniowych,
 - ogrodzeń drewnianych, dla których udział powierzchni ażurowej nie może być mniejszy niż 30%,
 - c) dopuszcza się ogrodzenie w formie żywopłotu,
 - d) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy lokalizować w liniach rozgraniczających tych dróg;
 - e) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb działki o 2,0 m względem linii rozgraniczającej w rejonie wjazdu na działkę.

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu na terenach 1ZL, 2ZL, 1ZLd, 2ZLd;
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, spalaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów;

- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów spielania zwłok;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U – kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji turbin i elektrowni wiatrowych.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę wód podziemnych, w szczególności udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:

- 1) nakaz zagospodarowania ścieków na zasadach określonych w uchwale;
- 2) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi;
- 3) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego o nr AZP 52-64/15, w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu;
- 2) w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) nakazuje się uwzględnienie ograniczeń wynikających z przebiegu strefy ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 12,0 m, po 6,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) zakazuje się, w strefie ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§ 10. 1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania:

- 1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się teren drogi publicznej oznaczony symbolem **1KDG**;
- 2) jako drogę służącą do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się teren drogi publicznej oznaczony symbolem **1KDG**;
- 3) dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować z dróg oznaczonych symbolami, **1KDG, 1KDW, 2KDW**;

- 4) jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW**;
 - 5) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, wliczając w to miejsca do parkowania w budynkach garażowo-gospodarczych lub garażach, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o funkcji usługowej, w tym handlowej, biur i administracji, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 1 miejsce do parkowania na cztery miejsca konsumpcyjne w budynku lub lokalu o funkcji gastronomii;
 - 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych lub na działkach wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z wyłączeniem terenów 1ZL, 2ZL, 1ZLd, 2ZLd;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyłączeniem terenów 1ZL, 2ZL, 1ZLd, 2ZLd w przypadku gdy nie jest możliwe prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w pkt 1;
 - 3) lokalizacja sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U możliwa jest wyłącznie w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, tak aby lokalizacja sieci nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu;
 - 4) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 60 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 150 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, 75 mm dla kanalizacji sanitarnej tłocznej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;
 - 7) ustalenia zawarte w pkt. 5 oraz pkt. 6 lit. a nie dotyczą średnic przewodów przyłączy;
 - 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych

- w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż lub projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,
 - e) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się podłączenie do projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych ekologicznych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem §6 pkt 6,
 - c) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, drewno lub energii elektrycznej albo odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) 1000 m² – na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN,
 - b) 1200 m² – na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U;
 - 2) minimalne szerokości frontów działek: 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleń pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o parametrach mniejszych niż ustalone w uchwale, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN:**

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze lub garaże;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży

- wolnostojących lub usytuowanych w granicy działki, zblokowanych z budynkiem zlokalizowanym na sąsiedniej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni użytkowej 60 m²;
- 3) ustala się lokalizację na działce budowlanej, wyłącznie jednego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna- 0,01,
 - b) maksymalna- 0,50;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70%;
 - 7) maksymalna wysokość budynków dla budynków mieszkalnych - 9,0 m , maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - 8) geometria dachów - dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych -1000 m²;
 - 10) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenów 1MN, 2MN - z drogi 1KDW, 2KDW,
 - b) terenu 3MN - z drogi 2KDW lub z drogi graniczącej od strony południowej z obszarem planu.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem §2 pkt 8,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze lub garaże;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży wolnostojących lub usytuowanych w granicy działki, zblokowanych z budynkiem zlokalizowanym na sąsiedniej działce budowlanej;
- 3) ustala się lokalizację na działce budowlanej: wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu mieszkalnym lub wyłącznie jednego budynku usługowego wolnostojącego, lub wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego o jednym lokalu mieszkalnym i jednym lokalu usługowym;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500 m²;
- 5) intensywność zabudowy :
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 1,20;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25%;
- 8) maksymalna wysokość budynków dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9,0m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 9) geometria dachów - płaskie lub dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m²;
- 11) obsługa komunikacyjna - z drogi 1KDW.

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) ustala się realizację gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli nie związanych z gospodarką leśną.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1ZLd, 2ZLd:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty przeznaczone do dolesień;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli nie związanych z gospodarką leśną.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, od 2,0 m do 3,5 m dla części drogi położonej w granicach planu,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników i ścieżek rowerowych.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KDW – zgodnie z rysunkiem planu, od 13,0 m do 14,5 m,
 - b) dla terenu 2KDW – zgodnie z rysunkiem planu, 13,0 m;
- 3) dopuszcza się: lokalizację obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, chodników.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 19. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 15% – dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U;
- 2) 0,1% – dla pozostałych terenów.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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