

UCHWAŁA NR XXII/183/2025
RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 25 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr LXI/586/2023 Rady Gminy Wieliszew z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew, 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 Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”.

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

- 1) od północy: od północno-zachodniego narożnika północną granicą działki ewid. nr 232/2, północną granicą działki ewid. nr 233/3;
- 2) od wschodu: fragmentem wschodniej granicy działki ewid. nr 233/3, północną granicą działki ewid. nr 233/8, wschodnią granicą działki ewid. nr 233/8;
- 3) od południa: południowymi granicami działek ewid. nr 233/8, 233/3, 232/2;
- 4) od zachodu: zachodnią granicą działki ewid. nr 232/2.

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 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 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 3.

4. 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 oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 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 i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 12) maksymalną intensywność zabudowy.

5. 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) granic i sposobów 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;
- 4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 11) granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 12) maksymalnej liczby miejsc do parkowania;
- 13) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię zapewniającą naturalną wegetację roślin na stropodachu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszów oraz podziemnych elementów konstrukcyjnych budynków wystających z elewacji nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni działki;

- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **zieleni buforowej** – należy przez to rozumieć wyłączony z zabudowy pas zieleni złożony z roślinności gatunków rodzimych, charakterystycznych dla danego siedliska, stanowiący strefę ochrony korytarza ekologicznego Kanału Bródnowskiego;
- 8) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) zielen buforowa;
- 7) przeznaczenie terenu.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu - teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UZ**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 8 m i 14 m od linii rozgraniczającej teren 1UZ z ulicą Nowodworską znajdującą się poza granicami planu;
- 2) 20 m od linii rozgraniczającej teren 1UZ z Kanałem Bródnowskim znajdującym się poza granicami planu.

2. W zakresie kolorystyki i materiałów obiektów budowlanych:

- 1) w zakresie elewacji:
 - a) ustala się zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego i innych kolorów pastelowych,
 - b) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - c) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych,
 - d) zakazuje się stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
- 2) w zakresie pokryć dachowych budynków:
 - a) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachu zielonego.

3. W obszarze planu dopuszcza się:

- 1) wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalona planem pod obiekty infrastruktury technicznej, poszerzenia dróg, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planistycznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W obszarze planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie ochrony przed hałasem dla terenu 1UZ ustala się:

- 1) ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu szpitali;
- 2) nakaz zapewnienia ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) biogazowni;
- 2) zakładów spopielania zwłok;
- 3) grzebowisk zwłok zwierzęcych i ludzkich;
- 4) działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów;
- 5) stałych składów i magazynów;
- 6) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy oraz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych.

5. Nakazuje się, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. Nakazuje się ochronę korytarza ekologicznego wzdłuż Kanału Bródnowskiego poprzez zachowanie istniejących struktur przyrodniczych oraz utrzymanie ciągłości korytarza w pasie zieleni buforowej.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m w obie strony od osi linii, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się nasadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz lokalizacji hałd i nasypów.

2. Ograniczenia określone w § 7 ust. 1 nie obowiązują w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

3. Wyznacza się na rysunku planu zieleń buforową o szerokości 20 m, wzdłuż Kanału Bródnowskiego znajdującego się poza granicami planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się ochronę istniejącej struktury przyrodniczej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków, obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się niszczenia lub uszkodzania brzegów Kanału Bródnowskiego;
- 4) ustala się zachowanie dostępu do Kanału Bródnowskiego zlokalizowanego poza granicami planu – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8. 1. Ustala się powiązania zewnętrzne obszaru objętego planem miejscowym poprzez ulicę Nowodworską leżącą poza granicami planu w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632.

2. Ustala się organizację systemu komunikacji wewnętrznej terenu 1UZ, w tym zapewnienie drogi lub dróg pożarowych o utwardzonej nawierzchni, umożliwiających dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej o każdej porze roku, o minimalnej szerokości 5 m, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi wymagania dla dróg pożarowych.

3. Ustalenia w zakresie zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem faktycznego zapotrzebowania jednak nie mniej niż 1 miejsce na 3 osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się realizację 2 stanowisk do parkowania rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej, jednak nie mniej niż 10 stanowisk parkingowych;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania pod wiatami i w garażach podziemnych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, odbudowę, skablowanie sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W obszarze planu dopuszcza się remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

4. Nakazuje się zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji o pionowej osi obrotu.

6. Dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego innych niż wolnostojące.

7. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, przy czym ustalenie nie dotyczy średnic przewodów przyłączy;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej o wydajności 10 dm³/s.

8. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków projektowanym przyłączem do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej o średnicy nie mniejszej niż 75 mm lub grawitacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, przy czym ustalenia nie dotyczą średnic przewodów przyłączy;
- 2) do czasu realizacji przyłącza, o którym mowa w pkt. 1) do indywidualnej instalacji oczyszczania ścieków nie większej niż przewidziane do obsługi 399 równoważnej liczby mieszkańców w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych w tym podziemnych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni co najmniej: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych;
- 5) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 2) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej;
- 3) minimalna średnica nowo budowanych sieci – 32 mm, z wyjątkiem przyłączy gazowych.

11. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się podłączenie do istniejącej lub projektowanej napowietrzno-kablowej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 1, § 9 ust. 5 i 6.

12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, ustala się stosowanie urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 1, § 9 ust. 5 i 6.

13. W zakresie gospodarki odpadami:

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

14. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się obsługę z istniejącej sieci teleinformatycznej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę oraz lokalizację nowych elementów sieci teleinformatycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych z zakresu łączności publicznej oraz bezpieczeństwa;
- 4) dopuszcza się lokalizację nośników anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach, a ich wysokość wraz z budynkiem nie powinna przekraczać 20 m.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 9000 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 57,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczającej teren 1UZ z ulicą Nowodworską leżącą poza granicami planu w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632 – od 70° do 110°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod drogi, dojazdy i obiekty infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UZ**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat i garaży podziemnych;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną nadziemną – 0,05,
 - b) maksymalną nadziemną – 1,3,
 - c) maksymalną – 1,75;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35 %;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usług zdrowia i pomocy społecznej: 15 m, 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla wiat: 7 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9 m;
- 9) geometrię dachów: dachy płaskie;
- 10) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²; obsługę komunikacyjną terenu 1UZ poprzez wyłącznie jeden zjazd na ulicę Nowodworską leżącą poza granicami planu w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632.

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§ 12. . W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) dopuszcza się wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy, w czasie trwania budowy;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych innych niż pkt 2, w pasie zieleni buforowej, o której mowa w §7 ust. 3.

§ 13. Dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ** 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 30%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wieliszew

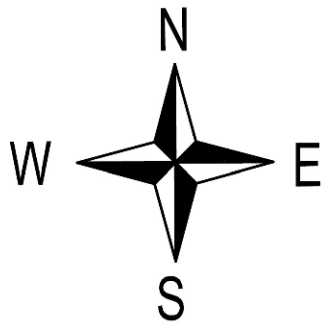
Rafał Donarski



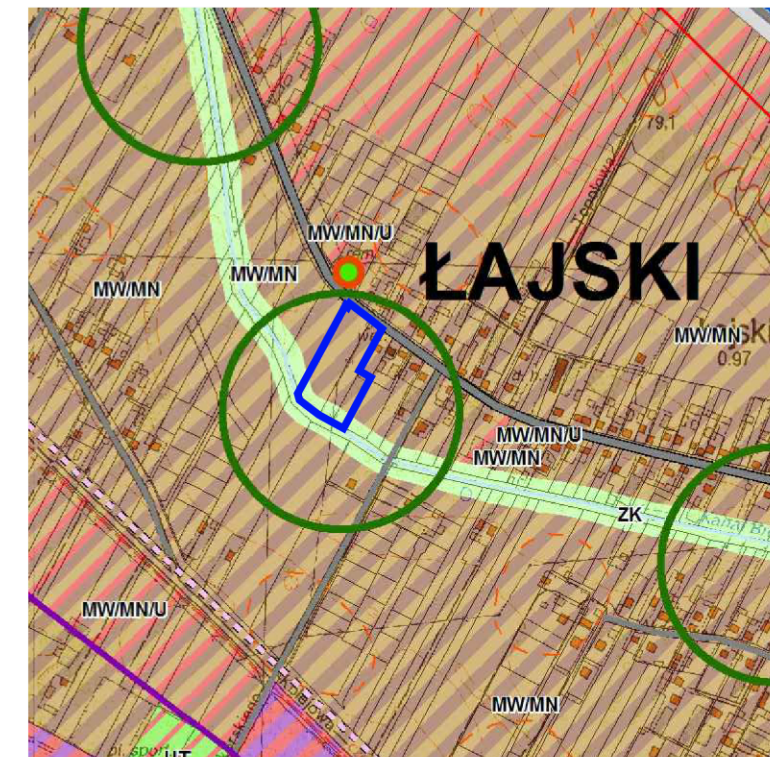
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI ŁAJSKI (REJON UL. NOWODWORSKIEJ) W GM. WIELISZEW

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXII/183/2025
RADY GMINY WIELISZEW
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2025 R.

skala 1 : 1 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELISZEW



OZNACZENIA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- STRUKTURA FUNKCJONALNA:
obszary urbanizowane
- funkcje wiodące:
- MWMN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MWMNU zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej)
 - PU zabudowy przemysłowej, składowej i/lub usługowej
- obszary wyłączone z zabudowy
- funkcje wiodące:
- UT obszary urządzeń sportu, rekreacji i turystyki
 - ZK tereny zieleni położone wzdłuż Kanału Bródnowskiego
- GRANICE STREF, OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE:
- stanowiska archeologiczne
- kierunki powiązań przyrodniczych
- infrastruktura społeczna:
- ośrodki wychowawcze
- UKŁAD KOMUNIKACYJNY:
- drogi istniejące
 - zbiorniki
 - ważniejsze lokalne i dojazdowe adaptowane
 - główne drogi rowerowe
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
- ropociąg "Przyjaźń"
 - gazociąg wysokiego ciśnienia
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
 - lokalne inwestycje celu publicznego
 - ponadlokalne inwestycje celu publicznego

LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 42m
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH
- STREFA OCHRONNA ISTNIEJĄCEJ NAPOWIERZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV
- ZIELEŃ BUFOROWA
- PRZEZNACZENIE TERENU
- 1UZ
- TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- SN
- NAPOWIERZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGĘ WOJEWÓDZKĄ nr 632 I KANAŁ
BRÓDNOWSKI LEŻĄCE POZA GRANICAMI PLANU

Studio Planistyczne Karol Zalewski
w Siedlcach

Główny projektant - Karol Zalewski

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ
LICENCJA NR: PODGK 6642.1.2748.2023.1408.P
ORGAN WYDAJĄCY LICENCJĘ: STAROSTA LEGIONOWSKI
LICENCJOBIORCA: GMINA WIELISZEW - URZĄD GMINY WIELISZEW
IDENTYFIKATOR ZASOBU: P1408.2019.4162
DATA WYKONANIA KOPII: 2023-07-26
OBSZAR: ŁAJSKI

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/183/2025
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 25 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew nie wprowadza inwestycji, które należą do zadań własnych gminy w tym uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz urządzenia dróg. W związku z powyższym brak jest przedmiotu rozstrzygnięcia.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew**

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23 lipca 2025 r. do 14 sierpnia 2025 r., Rady Gminy Wieliszew nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/183/2025

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 25 września 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Do uchwały w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gmina Wieliszew

Podstawa prawna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew, o którym mowa w uchwale (**dalej: Plan**), opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) (**dalej: Ustawa**),
- ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) (**dalej: Ustawa zmieniająca**),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

Lokalizacja obszaru objętego planem w granicach działek ewid. nr 232/2, 233/3 i 233/8 położonych we wsi Łajski

Prace nad projektem planu Rada Gminy Wieliszew zainicjowała w dniu 22 czerwca 2023 r. uchwałą nr LXI/586/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew, którego granice, określone w części graficznej planu, przebiegają:

- 1) od północy: od północno-zachodniego narożnika północną granicą działki ewid. nr 232/2, północną granicą działki ewid. nr 233/3;
- 2) od wschodu: fragmentem wschodniej granicy działki ewid. nr 233/3, północną granicą działki ewid. nr 233/8, wschodnią granicą działki ewid. nr 233/8;
- 3) od południa: południowymi granicami działek ewid. nr 233/8, 233/3, 232/2;
- 4) od zachodu: zachodnią granicą działki ewid. nr 232/2;

obejmuje działki ewid. nr 232/2, 233/3 oraz 233/8 położone we wsi Łajski.

Stan istniejący

Na obszarze wyznaczonym opisanymi wyżej granicami obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (w rejonie ulic: Suwalnej, Nowodworskiej i Sikorskiego) przyjęty uchwałą nr XLV/425/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 5809) wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP-I.4131.59.2018.MO Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 maja 2018 r. W granicach działek objętych Planem uchwałą z 2018 r. przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz zabudową usługową oraz zachowanie pasa zieleni buforowej o szerokości 20 m wzdłuż Kanału Bródnowskiego. Na części działek ustala realizację drogi głównej jako kontynuację zagospodarowania i użytkowania terenu znajdującego się poza granicami planu (droga wojewódzka nr 632). Wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy 20 m od Kanału Bródnowskiego i od 1m do 7 m od projektowanej drogi głównej oraz ustala wymagane wskaźniki zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów, określa sposób zagospodarowanie terenu wprowadzając odpowiednie ustalenia w szczególności minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%; ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej minimalny – 0,05 i maksymalny – 0,60.

Uchwała intencyjna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła odpowiedź na wniosek właściciela nieruchomości składającej się z działek ewid. nr 232/2, 233/3, 233/8, położonych we wsi Łajski, gmina Wieliszew. Wnioskowane przeznaczenie terenów to usługi zdrowia i pomocy społecznej. Wniosek dotyczy również zmiany wskaźników zagospodarowania terenu na umożliwiające realizację inwestycji w postaci Szpitala Rehabilitacyjnego.

Zmiana MPZP jest realizacją celów polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew przyjętym uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r. (**dalej: Studium**)

Zgodność ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wieliszew

Zgodnie z art. 67 ust. 3 Ustawy zmieniającej przy opracowaniu niniejszego planu przepisy Ustawy zawarte w art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6 ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 i art. 67a ust. 3b stosuje się brzmieniu nadanym Ustawą zmieniającą. Natomiast przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 Ustawy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

Zatem konieczne jest, aby projekt Planu był zgodny z zapisami Studium.

Zgodnie z zapisami studium działki objęte Planem leżą w strefie wielofunkcyjnej, w której współistnieć mogą ze sobą tereny mieszkaniowe, przemysłowe i usługowe. Strefy wielofunkcyjne w Łajskach, Michałowie-Reginowie i Wieliszewie, to obszary, które będą się rozwijać w oparciu o istniejący popyt na tereny mieszkaniowe, przemysłowe i usługowe w tych rejonach oraz w wyniku nadanego terenom przeznaczenia w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego (strona 61 Studium).

Ponadto w Studium wskazano, iż jednym z podstawowych celów strategicznych rozwoju przestrzennego Gminy Wieliszew jest stworzenie dogodnych warunków aktywizacji gospodarczej w strefach wielofunkcyjnych.

Teren objęty Planem, położony jest w miejscowości Łajski, której większa część powierzchni na rysunku pn. Kierunki rozwoju – Obsługa mieszkańców (str. 83 Studium), określona jest jako obszar zurbanizowany, o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej (oznaczone symbolem MW/MN). Zgodnie z zapisami podrozdziału 3.2.1.1, w rozdziale 3.2 Struktura funkcjonalno-przestrzenna, do obszaru zabudowy mieszkaniowej zalicza się obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku Studium symbolem MW/MN. W ramach powyższego obszaru zabudowy (strona 64 Studium) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych. Teren znajduje się w wyżej opisanym, wyznaczonym w Studium obszarze. Wiodąca na tym obszarze zabudowa mieszkaniowa nie wyklucza ustanowienia na tym terenie zabudowy o charakterze usługowym, w szczególności związanych z usługami ochrony zdrowia, które stanowią zabezpieczenie podstawowych potrzeb ludności w na tym i sąsiednim terenie.

W granicach Planu znajduje się również pas zieleni oznaczony na rysunku studium stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały o przyjmującej Studium symbolem ZK – tereny zieleni położonej wzdłuż Kanału Bródnowskiego. Zagospodarowanie terenu zieleni wzdłuż Kanału Bródnowskiego Studium przedstawia w dwóch aspektach. Pierwszy aspekt to miejsce terenów ZK w strukturze funkcjonalnej gminy. W rozdziale 3.2 struktura funkcjonalno-przestrzenna tereny zieleni położone wzdłuż Kanału Bródnowskiego znajdują się wśród obszarów zieleni wyłączonych z zabudowy. Drugi aspekt to „strategia zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska” wskazana w rozdziale 3.3. Tereny ZK wpisują się w ustalenia podrozdziału 3.3.1 „racjonalna gospodarka zasobami środowiska” gdzie w pkt 3 „ochrona powiązań przyrodniczych” „Wskazuje się na konieczność utrzymania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej terenów wartościowych przyrodniczo poprzez zachowanie, wzmocnienie oraz ochronę przed przerwaniem lub osłabieniem istniejących powiązań przyrodniczych” wśród których znajduje się korytarz ekologiczny kanału Bródnowskiego. Wskazuje się ochronę korytarza przez „odstąpienie od możliwości lokalizowania zabudowy bezpośrednio przy kanale” (strona 87 Studium). Ponadto ogólne ustalenia dotyczące korytarzy ekologicznych to ochrona istniejącej struktury przyrodniczej i utrzymanie ciągłości korytarzy. Aby korytarze ekologiczne mogły funkcjonować prawidłowo Studium zaleca odstąpienie lub znacznie ograniczenie „wprowadzanie zabudowy” oraz utrzymanie dotychczasowego użytkowania gruntów (strona 86 Studium).

Wprowadzenia w Planie zapisów ochrony korytarza ekologicznego polega na ustaleniu zieleni buforowej obejmującej pas o szerokości 20 m wzdłuż Kanału Bródnowskiego w którym po uchwaleniu Planu będzie

obowiązywał zakaz zabudowy. Ów zakaz jest „wzmocniony” wyznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, która „odsuwa” obszar aktywności budowlanej od Kanału Bródnowskiego realizując tym samym omówione wyżej ustalenia studium. Jednocześnie definicja zieleni buforowej wypełnia w pełni ustalenia studium w zakresie określonych w Studium zasad zagospodarowania korytarzy ekologicznych.

Studium dopuszcza ustalenie dla terenu objętego Planem przeznaczenia podstawowego jako teren usług zdrowia i pomocy społecznej oraz posadowienia budynku usługowego jak i ochronę korytarza ekologicznego Kanału Bródnowskiego przez wyznaczenie zieleni buforowej z zakazem zabudowy.

Podsumowując, zachowano w projekcie ciągłość korytarza ekologicznego jak w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ponadto projekt jest zbieżny z dotychczasowymi ustaleniami MPZP obowiązującymi na sąsiednich działkach.

Z dopuszczenia przez Studium na terenie objętym Planem usług, w tym usług zdrowia i pomocy społecznej, wynika możliwość ustalenia przez Radę Gminy parametrów urbanistycznych indywidualnych dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej, z zastrzeżeniem zgodności z innymi zapisami Studium.

W projekcie Planu wskazano, że teren ten będzie oznaczony jako teren usług zdrowia i pomocy społecznej (1UZ). Studium w rozdziale 3.2.2 określa formy i zasady zagospodarowania, obligatoryjne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami Studium, w odniesieniu do terenu objętego Planem, docelowo o funkcji usługowej, obowiązują następujące zasady przy ustalaniu:

- maksymalnej wysokości zabudowy: dla budynków usługowych (w tym usług sportu, rekreacji i turystyki) oraz dla budynków przemysłowych i składowych: 15 m;
- wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej: ustala się minimalny udział terenu biologicznie czynnego bilansowany w ramach działki inwestycyjnej objętej pozwoleniem na budowę:

(...)

– dla zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowo – usługowej: 25%,

- ilości miejsc do parkowania: Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w garażach, w tym ew. podziemnych i na parkingach terenowych – bilansowaną w ramach działki inwestycyjnej objętej pozwoleniem na budowę:

– inne: według kalkulacji indywidualnej (Studium nie przewiduje odrębnych zapisów w zakresie minimalnej ilości miejsc do parkowania dla usług ochrony zdrowia i pomocy społecznej, jednocześnie dając możliwość wykonania indywidualnych kalkulacji dla innych niż wymienione w Studium przeznaczeń terenów),

- wskaźnika intensywności zabudowy – Studium nie określa wymagań oraz ograniczeń w zakresie określenia wskaźników intensywności zabudowy,

• udziału powierzchni zabudowy: Studium nie określa wymagań oraz ograniczeń w zakresie określenia udziału powierzchni zabudowy,

• geometrii dachów: Studium nie określa wymagań oraz ograniczeń w zakresie określenia geometrii dachów nowej zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać, że treść projektu Planu nie jest sprzeczna z zapisami Studium w jakimkolwiek zakresie w odniesieniu do Studium, natomiast zapisy projektu Planu, które nie są uregulowane w Studium, nie kolidują z innymi zapisami Studium i przepisami odrębnymi.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt Planu uwzględnia wymogi zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności:

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

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

Projekt Planu 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 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. W zakresie zagospodarowania, a także analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej, zostały spełnione przesłanki poszanowania prawa własności i istniejącego w sąsiedztwie Planu zagospodarowania terenu, w szczególności przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu Planu miejscowego oraz poprzez kontynuację istotnych elementów zagospodarowania i ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa miejscowego.

Odnosząc się do treści art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu umożliwia wprowadzenie nowej zabudowy na terenie już przeznaczonym pod zabudowę i uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - projekt Planu respektuje istniejący układ komunikacyjny i zachowuje zasady minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - projekt Planu nie przewiduje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej natomiast przewiduje lokalizację usług względem istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zapewniając dostęp do drogi publicznej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Planu, z której możliwy jest transport publiczny;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w projekcie Planu nakazuje realizację miejsc postojowych dla rowerów, a bezpośredni dostęp do drogi publicznej wyposażonej w chodniki gwarantuje ułatwienia w dostępie pieszych do projektowanych usług;
- 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 pozwala na uzupełnienie istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie układu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2019-2024” stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXX/665/2024 Rady Gminy Wieliszew z dnia

22 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz planów miejscowych. Jak wskazano w w/w Analizie: „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego regulują zagospodarowanie przestrzenne biorąc pod uwagę aspekty dotyczące przede wszystkim ładu przestrzennego, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego. Stanowią instrument, za pomocą którego gmina może wpływać na stan zagospodarowania przestrzennego. Dobra polityka przestrzenna danej gminy może być wykonywana przy użyciu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany biorą pod uwagę połączenia komunikacyjne, funkcjonalne, społeczne i środowiskowe nie tylko w skali danego obszaru opracowania, ale także w skali lokalnej – gminy oraz ponadlokalnej – województwa czy kraju. Z tych powodów miejscowe plany są korzystne z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy.” Plan w swojej formie realizuje również postulat jednolitej formy dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy oraz na środowisko

Dla przewidywanych zmian w zagospodarowaniu terenu zaistniałych w wyniku realizacji w Planie ustaleń sporządzono „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew części wsi Łajski”. Ocenia się, że zysk gminy w przypadku pełnej realizacji planu przewyższy potencjalne nakłady. Uchwalenie Planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości objętej Planem. Nie prognozuje się wydatków z tytułu odszkodowań z tytułu ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości oraz z tytułu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną w tym na urządzenie dróg. Dochody gminy będzie stanowił podatek od nieruchomości. Możliwy jest również wpływ z opłaty planistycznej ustalonej na poziomie 30%. Jednocześnie należy zauważyć, że ewentualne zyski nie będą natychmiastowe i są obciążone licznymi zmiennymi nie wynikającymi z przeznaczenia terenu w Planie.

Dla obszaru objętego planem sporządzono prognozę oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew przedłożono do zapoznania się wraz z projektem uchwały.

Skutki gospodarcze podjęcia uchwały to stworzenie warunków do powstania zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym, a zatem tworzącym nowe miejsca pracy na rynku lokalnym.

Projekt Planu sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz według procedury formalno-prawnej, zawartej w art. 17 ww. ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przebieg procedury planistycznej/konsultacje wymagane przepisami prawa

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt Gminy Wieliszew zawiadomił na piśmie w dniu 2 sierpnia 2023 r. instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na Biuletynie Informacji Publicznej oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zarówno w obwieszczeniu i ogłoszeniu określono formę i termin składania wniosków. 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, dokonano uzgodnień w odniesieniu do zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo numer WOŚ-III.411.298.2023.ET z dnia 24 października 2023 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legionowie (pismo numer ZNS.7040.3647.40.2023 z dnia 10 sierpnia 2023 r.).

W odpowiedzi na ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski. Na zawiadomienie odpowiedziało 7 instytucji w tym jedna nie składała wniosków. Po rozpatrzeniu wniosków instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiono wymaganym przepisami ustawy instytucjom do zaopiniowania i uzgodnienia. W ramach swoich kompetencji opinie przedstawiły następujące instytucje: Polska Spółka Gazownictwa, PGE Dystrybucja S.A., Starosta Legionowski, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Legionowie, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Dębem, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A., Regionalny Dyrektor

Ochrony Środowiska. W projekcie planu uwzględniono uwagi przedstawione w opiniach. Uwagi wskazane przez Komendę Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Legionowie wymagały ponownego przedstawienia dokumentacji do zaopiniowania.

Na wniosek Wójta Gminy Wieliszew o uzgodnienie projektu ww. planu odpowiedziały instytucje: Komendant Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, Komenda Stołeczna Policji Wydział Administracyjno-Gospodarczy, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie, Zarząd Powiatu w Legionowie, Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich. Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich nie uzgodnił projektu planu wskazując, na nieuwzględnienie w projekcie planu miejscowego wniosku tej instytucji, w którym wskazano na zachowanie istniejącej linii rozgraniczającej drogę wojewódzką nr 632. Projekt planu uwzględniający zastrzeżenia Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich uzyskał wymagane uzgodnienia zarządcy drogi wojewódzkiej nr 632.

Kolejny etap procedury planistycznej to wyłożenie do publicznego wglądu. Ogłoszenia i obwieszczenia Wójta Gminy Wieliszew ukazały się na tablicy ogłoszeń, na podmiotowej stronie internetowej oraz w prasie drukowanej – Mazowieckie to i owo (29/30). Wyłożenie odbyło się w dniach od 23 lipca do 14 sierpnia 2025 r. Dyskusja publiczna odbyła się 29 lipca 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wieliszew. Termin składania uwag do projektu planu miejscowego upłynął 29 sierpnia 2025 r. We wskazanym terminie nie wpłynęły uwagi do planu miejscowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski (rejon ul. Nowodworskiej) gmina Wieliszew jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i został sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

Rafał Donarski