

STANOWISKO NR 5/2026
RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 16 kwietnia 2026 r.

w sprawie określenia wskaźników i wytycznych architektoniczno-urbanistycznych

Na podstawie § 14 ust. 2 pkt 2 uchwały Nr XXXVIII/337/2017 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Wieliszew (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 325, Dz. Urz. Woj. Maz. z 2025 r. poz. 7764 oraz 9277)

§ 1. Rada Gminy Wieliszew po zapoznaniu się z dokumentami planistycznymi obowiązującymi w Gminie Wieliszew, rekomenduje gminne wskaźniki i wytyczne architektoniczno-urbanistyczne tj.:

- 1) Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) w budownictwie jednorodzinnym minimum 900 m² na jeden lokal, z dopuszczalną tolerancją -10%,
 - b) w budownictwie wielorodzinnym minimum 2500 m²,
 - c) pod działalność usługową minimum 1500 m².
- 2) Dominującym budownictwem uznaje się i rekomenduje, jeden dom jednorodzinny wolnostojący, przy czym na jeden lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym nie może przypadać mniej jak 900 m² działki budowlanej (z dopuszczalną tolerancją -10%).
- 3) Niedopuszczalnym jest sytuowanie domów jedno lub wielorodzinnych o takiej samej bryle architektonicznej lub kolorystycznej (elewacja i kształt dachu) na tej samej lub dwóch sąsiednich działkach.
- 4) Współczynnik Intensywności zabudowy:
 - a) Dla zabudowy jednorodzinnej max 0,5,
 - b) Dla zabudowy wielorodzinnej max 1,1,
 - c) Dla zabudowy usługowej max 1,2.
- 5) Powierzchnia zabudowy, z zaznaczeniem, że do powierzchni zabudowy wlicza się schody zewnętrzne, tarasy, werandy, balkony wystające poza obrys budynku i okapy dachowe:
 - a) Dla zabudowy mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej) max 0,35,
 - b) Dla zabudowy usługowej max 0,45.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza jak 60 %:
 - a) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min 60%,
 - b) Dla zabudowy wielorodzinnej – min 50 %,
 - c) Dla zabudowy usługowej i szpitalno-leczniczej – min 40%.
- 7) Ilość miejsc parkingowych:
 - a) Minimum dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny (zabudowa jedno i wielorodzinna).
 - b) Dodatkowo w budownictwie wielorodzinnym minimum jedno miejsce parkingowe „Visitor parking” na 3 lokale mieszkalne.
 - c) Parkingi: -przy sklepach wielkopowierzchniowych minimum 40 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla sklepów małych i średnio-powierzchniowych przelicznik w/g powyższej zasady: 4/100.
 - minimum 4 mp/10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
 - minimum 4 mp/na każde rozpoczęte 100m² powierzchni usługowej,
 - przy szpitalach i przychodniach – minimum 3 miejsca na 100 m².

- 8) Nowo wydzielana droga dojazdowa szer. min. 6m - jako dojazd do maksymalnie 6-ciu budynków mieszkalnych (działek budowlanych), powyżej sześciu nieruchomości dojazd szerokości minimum 8 m, z tzw. zawrotką zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej.
- 9) Wysokość zabudowy
- a) Domy jednorodzinne max do 8,5 m,
 - b) wielorodzinne max 4 kondygnacje, jednak nie wyżej jak 12 m,
 - c) Usługowej max 12 m,
 - d) Przy zabudowie usługowej - wysokość składowania wszelkich materiałów, produktów i urządzeń na zewnątrz hal, magazynów i budynków nie większa jak 7 m.
- 10) Możliwość ogrzewania pomocniczego (alternatywnego) kominkami i piecami spełniającymi wymogi palenisk ekologicznych na paliwo stałe.
- 11) Dopuszcza się podziały wtórne i wydzielanie mniejszych działek gruntu niż powyższe, tylko w przypadku regulacji linii przebiegu granic działkami sąsiednimi, wydzielenia drogi lub ciągu pieszo jezdnego oraz w celu poprawy funkcjonalności działki sąsiedniej, a także wydzielenia działki pod urządzenia techniczne.
- 12) W zakresie ogrzewania domów i podgrzewania wody ustala się możliwość stosowania energii elektrycznej, paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak paliwa płynne, gazowe, stałe, a także mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii. Paliwa te mogą być spalane w urządzeniach posiadających stosowne atesty emisyjne.

§ 2. Rada Gminy rekomenduje, stosowanie powyższych wskaźników i wytycznych w opracowywanych dokumentach planistycznych.

§ 3. Stanowisko niniejsze ma charakter rekomendacyjny i stanowi wyraz dążenia Rady Gminy do prowadzenia uporządkowanej, efektywnej i odpowiedzialnej polityki planistycznej.

Uzasadnienie

Przyjęcie stanowiska określającego wskaźniki architektoniczno-urbanistyczne ma na celu uporządkowanie procesów inwestycyjnych oraz zapewnienie ładu przestrzennego na terenie gminy. Wskazane parametry stanowią spójny kierunek kształtowania zabudowy, który będzie uwzględniany zarówno przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, jak i przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zaproponowane wskaźniki ograniczają nadmierną intensywność zabudowy, przeciwdziałają zjawisku zabudowy łańcuchowej oraz sprzyjają zachowaniu charakteru zabudowy jednorodzinnej jako dominującej formy zagospodarowania. Jednocześnie zapewniają odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej, właściwe standardy obsługi komunikacyjnej oraz dostępności miejsc parkingowych.

Stanowisko nie stanowi nadmiernego zaostrzenia obowiązujących zasad, lecz doprecyzowanie i kontynuację kierunku przyjętego w Gminie Wieliszew, co pozwoli na zachowanie spójności polityki przestrzennej gminy oraz ograniczenie potencjalnych konfliktów społecznych i przestrzennych.