

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIELISZEW
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi
Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i Kanału Bródnowskiego) gm. Wieliszew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 67 ust. 3 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), a także w związku z Uchwałą Nr LXIII/605/2023 Rady Gminy Wieliszew z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i Kanału Bródnowskiego) 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 I
Ustalenia ogólne

- §1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i Kanału Bródnowskiego) gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice, przebiegają następująco:
- 1) od północy: od północno-zachodniego narożnika, północną granicą działki ewid. nr 106/19, zachodnią granicą działki ewid. nr 353/4, północnymi granicami działek ewid. nr 353/4, 1367, wschodnimi granicami działek ewid. nr 1367, 353/4, północno-zachodnią granicą działki ewid. nr 118/10, fragmentem północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 118/10, północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 118/12, 118/16;
 - 2) od wschodu: północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 118/16, południowo-wschodnimi granicami działek ewid. nr 118/16, 118/12, 118/10, 353/4, 106/19, 106/15, 106/13, 104/4, 102/4;
 - 3) od południa: południowo-zachodnią granicą działki ewid. nr 102/4;
 - 4) od zachodu: północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 102/4, 104/4, zachodnią granicą działki ewid. nr 106/19.
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) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – załącznik nr 4.
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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 9) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek.
5. W planie nie określa się:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§2. Ilekroć w niniejszych uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dojazdach – należy przez to rozumieć istniejące lub dopuszczone planem niewyznaczone liniami rozgraniczającymi fragmenty terenu niezbędne do zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, schodów zewnętrznych, pochylonych daszów wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, a także podziemnych części budynków;
- 4) pasach zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć budynki, samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, nie związanej bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych

metodami przemysłowymi;

- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość 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, wykonywania wolnych zawodów, bankowości, telekomunikacji, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m² oraz usług publicznych;
- 8) uciążliwościach – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;
- 9) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć faktycznie istniejące budynki i inne obiekty budowlane, zrealizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, bądź na podstawie zgłoszenia budowy, a także budynki i inne obiekty budowlane, które mogą być zrealizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę ostatecznej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, bądź na podstawie zgłoszenia budowy do którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu lub wydał zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§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) strefa bezpieczeństwa istniejących dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń”;
- 5) pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;
- 7) przeznaczenie terenów.

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

§4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-U**;
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**;
- 5) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZN**.

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) dla zabudowy istniejącej, zgodnej z przeznaczeniem terenu:
 - a) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie lub odbudowę z zachowaniem dotychczasowych parametrów,
 - b) dopuszcza się zachowanie liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 4) dla zabudowy istniejącej o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się przebudowę i remont z zachowaniem istniejących parametrów;
- 5) dla zabudowy istniejącej w całości lub w części, zlokalizowanej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) dopuszcza się remont i przebudowę, w tym termomodernizację,
 - b) dopuszcza się rozbudowę lub dobudowę o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie kolorystyki i materiałów obiektów budowlanych:
 - a) w zakresie elewacji:
 - ustala się zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
 - ustala się 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 ustala się stosowanie: dachówki ceramicznej, blachodachówki, dachówki cementowej, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, grafitowym, przy czym ustalenia nie dotyczą dachów płaskich;
- 7) na obszarze planu:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale istniejących w dniu wejścia w życie planu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone w planie pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, poszerzenia dróg istniejących oraz działek powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczających, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 7,0 m.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) biogazowni,
 - c) zakładów spopielenia zwłok,
 - d) krematoriów oraz grzebowisk zwierząt,
 - e) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
 - f) działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów,
 - g) lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej,

- h) turbin i elektrowni wiatrowych z wyjątkiem mikroinstalacji o pionowej osi obrotu,
 - i) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - j) zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - 3) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) teren MNW kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren MNW-U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo– usługowy;
 - 4) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) nakazuje się realizację pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) nakazuje się ochronę korytarza ekologicznego wzdłuż Kanału Bródnowskiego, poprzez zachowanie istniejących struktur przyrodniczych oraz utrzymanie ciągłości korytarza w terenie 1ZN;
 - 7) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zmian kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

§7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, nakazuje się ochronę wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z ustaleniami uchwały, zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych oraz zachowanie przepisów odrębnych.

§8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) nakazuje się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) ustala się strefę bezpieczeństwa istniejących dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń”, o szerokości co najmniej 20,0 m, po 10,0 m od osi skrajnego rurociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - budowli, z wyjątkiem dróg, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, dojazdów, urządzeń wodnych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - budynków,
 - ogrodzeń,
 - składów materiałów,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
 - zieleni urządzonej,
 - obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - b) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5,0 m od rurociągów naftowych,
 - c) nakaz użytkowania strefy bezpieczeństwa zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem,

- d) nakaz zachowania pasów eksploatacyjnych o szerokości 6,0 m, po 3,0 m od osi rurociągu i 2,0 m, po 1,0 m od osi kabla światłowodowego w celu zapewnienia dostępu do rurociągów naftowych oraz kabla światłowodowego,
- e) nakaz zachowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu.

§9. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) jako drogę służącą do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się ul. Warszawską, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się ul. Warszawską oraz ul. Polną, zlokalizowane poza obszarem planu;
- 3) jako uzupełniający układ komunikacji drogowej ustala się teren komunikacji wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wyznaczenie i realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniejsza niż 4,5 m dla dojazdów obsługujących nie więcej niż 1 działkę budowlaną,
 - b) szerokość dojazdu nie mniejsza niż 6,0 m dla dojazdów obsługujących od 2 do 5 działek budowlanych, wraz ze skosami 3,0 m x 3,0 m w miejscu połączenia z drogą wyższego rzędu,
 - c) szerokość dojazdu nie mniejsza niż 8,0 m dla dojazdów obsługujących więcej niż 5 działek budowlanych, wraz ze skosami narożnymi o wymiarach 5,0 m x 5,0 m,
 - d) w przypadku nieprzelotowego przejazdu, nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
 - e) dopuszcza się realizację dojazdów bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego;
- 5) dla samochodów osobowych nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, wliczając w to stanowiska do parkowania w garażach, realizację co najmniej:
 - a) 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - b) 2 miejsc do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej w budynku usługowym lub na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - c) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej handlowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- 6) dla rowerów nakazuje się na terenie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, realizację co najmniej 3 stanowisk do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, jednak nie mniej niż 3 stanowiska parkingowe;
- 7) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się zapewnienie dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej, w tym poprzez realizację dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny komunikacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami komunikacji;
- 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 i pozostałymi ustaleniami planu;

- 5) na obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, skablowanie, remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów ochrony przeciwpożarowej, ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy,
 - b) nakazuje się zapewnienie dostępu do wody do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej o wydajności min. 20 dm³/s, w tym poprzez lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, 75 mm dla kanalizacji sanitarnej tłocznej, przy czym średnica nie dotyczy przewodów przyłączy,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje 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 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) nakazuje 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 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się stosowanie rozwiązań służących ochronie wód podziemnych i powierzchniowych na terenach komunikacji oraz placach manewrowych,
 - e) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm, przy czym średnica nie dotyczy przewodów przyłączy;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się podłączenie do istniejącej lub projektowanej napowietrzno-kablowej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zasilanie z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zapisów §6 pkt 1 lit. h, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych:
 - a) ustala się stosowanie energii elektrycznej oraz paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - b) dopuszcza się stosowanie kominków, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

- z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się wyposażenie działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MNW, MNW-U: 1000 m²,
 - b) U: 2500 m²;
 - 2) minimalne szerokości frontów działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MNW, MNW-U: 20,0 m,
 - b) U: 40,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW, MNW-U, U: od 70° do 110°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleń pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczających w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca,
- 2) ustala się:
 - a) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej,
 - b) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 1000 m² działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,80;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 8) ustala się geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 40°,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o

- kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°;
- 9) dopuszcza się realizację dachu płaskiego na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
 - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych przypadającą na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym: 1000 m²;
 - 11) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 1KR;
 - 12) dla działek budowlanych położonych przy drogach o różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy.

§13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) ustala się:
 - a) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej lub wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej,
 - b) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, na każde 1000 m² działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,80;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków usługowych: 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 8) ustala się geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 40°,
 - b) budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°;
- 9) dopuszcza się realizację dachu płaskiego na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych przypadającą na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym lub budynek usługowy: 1000 m²;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną z jezdni wzdłuż ul. Warszawskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 12) dla działek budowlanych położonych przy drogach o różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy.

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem zapisów §5 pkt 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 1,20;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: 15,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 8) ustala się geometrię dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie, dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m²;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1U z jezdni wzdłuż ul. Warszawskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) 2U z terenu drogi 1KR lub z jezdni wzdłuż ul. Warszawskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) 3U z terenu drogi 1KR, z ul. Polnej lub z jezdni wzdłuż ul. Warszawskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 11) dla działek budowlanych położonych przy drogach o różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy.

§15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się nasadzenia zieleni towarzyszącej;
- 5) dopuszcza się połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 6) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych.

§16. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: zieleń naturalna, w tym zieleń nieurządzona, grunty zadrzewione;
- 2) dopuszcza się lokalizację
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) dojazdów nieutwardzonych,
 - c) ścieżek edukacyjnych oraz przyrodniczych wykonanych z nawierzchni przepuszczalnej;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 4) dopuszcza się zalesienia z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych;

5) zakazuje się lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy, w czasie trwania budowy.

§18. 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) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami KR, ZN;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Urszula Kijelecka
RADCA PRAWNY
WA 5527

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wieliszew
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi
Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i Kanału Bródnowskiego) gm. Wieliszew**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i Kanału Bródnowskiego) gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwana dalej ustawą,
- 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 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zmianami),
- 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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Podjęcie prac planistycznych ma na celu zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części gminy Wieliszew, w obrębie Michałów-Reginów. Obszar leży w bezpośrednim sąsiedztwie z gminą miejską Legionowo. W granicach obszaru opracowania zlokalizowane są w większości tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także w niewielkich fragmentach tereny zabudowy usługowej oraz tereny niezbudowane (w tym zadrzewienia, zieleń seminaturalna oraz grunty rolne), a także uzupełniające tereny komunikacyjne, o łącznej powierzchni około 3,2 ha.

Uzbrojenie obszaru opiera się o lokalne sieci infrastruktury technicznej, w tym sieć wodociągowa, kanalizacji deszczowej, gazowa, telekomunikacyjna, a także napowietrzne sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia.

Ponadto, zlokalizowana została również sieć infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, tj. trzy rurociągi podziemne ropociągu „Przyjaźń” o średnicach 820 mm, 800 mm oraz 600 mm.

Cały obszar jest zlokalizowany w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), a także w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”.

Plan obejmuje obszar w obrębie ewidencyjnym Michałów-Reginów, którego granice, określone w części graficznej planu, przebiegają:

- 1) od północy: od północno-zachodniego narożnika, północną granicą działki ewid. nr 106/19, zachodnią granicą działki ewid. nr 353/4, północnymi granicami działek ewid. nr 353/4, 1367, wschodnimi granicami działek ewid. nr 1367, 353/4, północno-zachodnią granicą działki ewid. nr 118/10, fragmentem północno-wschodniej granicy działki ewid. nr 118/10, północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 118/12, 118/16;
- 2) od wschodu: północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 118/16, południowo-wschodnimi granicami działek ewid. nr 118/16, 118/12, 118/10, 353/4, 106/19, 106/15, 106/13, 104/4, 102/4;
- 3) od południa: południowo-zachodnią granicą działki ewid. nr 102/4;
- 4) od zachodu: północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 102/4, 104/4, zachodnią granicą działki ewid. nr 106/19.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew, uchwalony Uchwałą Nr XXXVIII/339/2017 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 lipca 2017 r.

W obowiązującym planie obszar objęty opracowaniem został przeznaczony pod tereny zabudowy usługowej (oznaczone na rysunku planu symbolem 4U i 5U), a także w fragmencie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN) oraz tereny zieleni otwartej (oznaczony na rysunku planu symbolem 2ZO).

Głównym celem sporządzenia planu jest rozpatrzenie wniosku dotyczącego działki ewid. nr 104/4 o zmianę przeznaczenia terenów z zabudowy usługowej oraz zieleni otwartej na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w większości stanowią tereny zabudowane, głównie w zabudowie mieszkaniowej wraz z budynkami gospodarczymi oraz w zabudowie usługowej. Pozostałą część obszaru stanowią użytki rolne oraz zadrzewienia, zlokalizowane wzdłuż Kanału Bródnowskiego.

Po podjęciu Uchwały Nr LXIII/605/2023 Rady Gminy Wieliszew z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Warszawskiej i Kanału Bródnowskiego) gm. Wieliszew, rozpoczęto procedurę planistyczną.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

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 Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2026 r. do 13 lutego 2026 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami, z których dwie uwagi zostały uwzględnione w całości przez Wójta, natomiast jedna uwaga nie została uwzględniona.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w uchwale, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1a ustawy, poprzez ustalenia zawarte w tekście uchwały, dotyczące umożliwienia zasilania w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w uchwale, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;
- 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach

procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 14) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków oraz uwag, a także poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, w której zawarte zostały analizy środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z zamierzeniami inwestycyjnymi, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Wieliszew.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze zlokalizowanym w granicach Michałów-Reginów, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do drogi krajowej nr 61 – ul. Warszawskiej i możliwość przyłączenia części projektowanych terenów do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

Uchwalenie projektu planu wpłynie na budżet gminy. W związku z uchwaleniem planu nastąpi podwyższenie poziomu dochodów budżetu gminy w wyniku zwiększenia wymiaru podatku od nieruchomości, a także opłaty planistycznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew, uchwalonej Uchwałą nr L/493/2014 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28.10.2014 r. w zakresie dążenia do efektywnego zagospodarowania terenów, poprzez skupianie zabudowy.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

p.o. Kierownika
Referatu Gospodarki Przestrzennej,
Geodezji i Nieruchomości

Monika Jakubczak-Wikiera

2026-03-20

WOJYGMINY
Paweł Andrzej Kownacki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI MICHAŁÓW-REGIONÓW (REJON UL. WARSZAWSKIEJ I KANAŁU BRÓDNOWSKIEGO) GM. WIELISZEW

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY WIELISZEW
Z DNIA R.

WYRYS ZE STYCZNIAMI UMIAROWIONAMI I KOLOROWYMI

— granice obszarów objętych planem zagospodarowania przestrzennego
--- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
--- nieprzekraczalna linie zabudowy
--- strefa bezpieczeństwa istniejących dalekolejnych rurociągów naltowych "Przyjaźń"
--- pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej
--- zwiarytowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania okoliczne w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW:
 MNW - teren teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
 U - tereny usług
 KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 ZN - teren zieleni naturalnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:
--- - istniejące dalekolejne rurociągi naltowe "Przyjaźń"
--- - granice projektowanych dróg, zlokalizowanych poza obszarem planu
--- - granice administracyjne gminy Wieliszew

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subliczka Warszawska,
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa - Puławy),
 - strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN)



KONCEPT
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Koncept Pracownia Urbanistyczna
tel. (+48) 81 307 03 53
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl

1 : 1000

0m 50m 100m

Rysunek planu został opracowany na mapie zasadniczej w postaci wektorowej o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odliczeń przestrzennych - układem współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG:2177. Liczba starszy Legionowo nr PODGIK 6642.1.2810.2024_1408_P z dnia 05.07.2024 r.

Paweł Andrzej KOWALSKI

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Wieliszew
z dnia..... r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-
Reginów (rejon ul. Warszawskiej i Kanału Bródnowskiego) gm. Wieliszew**

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

§1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23 stycznia 2026 r. do 13 lutego 2026 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami, z których dwie uwagi zostały uwzględnione w całości przez Wójta, natomiast jedna uwaga nie została uwzględniona.

2. Wobec powyższego Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga o rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	04.02.2026 r.	Zmniejszenie szerokości pasa zieleni z 20 m do 15 m.	obszar planu	§16			Zachowanie pasa zieleni o szerokości 20 m jest kontynuacją ustaleń obecnie obowiązujących miejscowych planów na terenie gminy wokół Kanału Bródnowskiego.

WÓJTA GMINY
Paweł Andrzej Kowacki

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 2026 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
 - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
 - 2) wydatki z budżetu gminy;
 - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.


WÓJT GMINY
Paweł Andrzej Kownacki

Załącznik Nr 4
do uchwały nr
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 2026 r.

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

WÓJT GMINY

Paweł Andrzej Kownacki