

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIELISZEW
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi
Michałów-Reginów (rejon ul. Polnej, ul. Warszawskiej i ul. Nowodworskiej) 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 LXVII/647/2023 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Polnej, ul. Warszawskiej i 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 uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Polnej, ul. Warszawskiej i ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice, przebiegają następująco:

- 1) od północy: od północno-zachodniego narożnika, północno-zachodnią granicą działki ewid. nr 1099/4, północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 1099/4, północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 125/5, 354/3, północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 354/3, północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 131/1, 131/2;
- 2) od wschodu: północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 131/2;
- 3) od południa: południowo-wschodnimi granicami działek ewid. nr 131/2, 131/3, 377, 127/4, 127/8, 127/7, 127/14, 126/27, 126/25; południowo-zachodnimi granicami działek ewid. nr 126/25, 126/24, 126/21, południowo-wschodnią granicą działki ewid. nr 1099/8;
- 4) od zachodu: południowo-zachodnimi granicami działek ewid. nr 1099/8, 1099/4.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew – 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 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 3.

4. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 10) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek.
5. W planie nie określa się:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad ochrony 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 niniejszej 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, pochylni zadaszeń wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, a także podziemnych części budynków;
- 4) pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej i średniej złożony z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowany 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 ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 5) strefa bezpieczeństwa istniejących dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń”;
 - 6) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
 - 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 8) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;
 - 9) przeznaczenie terenów.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

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

§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, 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 spopielania zwłok,
 - d) 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, 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 pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zmian kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

§7. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są obszary i obiekty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami AZP 53-66/93 oraz AZP 53-66/101.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się dla stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami AZP 53-66/93 oraz AZP 53-66/101, ochronę w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczący postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§8. 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.

§9. 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 ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 22,0 m, po 11,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w której:
 - a) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) 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, dojeżdż, 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.

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

- 1) jako drogę służącą do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się teren drogi oznaczonej symbolem 1KDG;
- 2) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się teren drogi oznaczonej symbolem 1KDG;
- 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 6,0 m dla dojazdów obsługujących nie więcej niż 5 działek budowlanych, wraz ze skosami 3,0 m x 3,0 m w miejscu połączenia z drogą wyższego rzędu,
 - b) 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,
 - c) w przypadku nieprzelotowego przejazdu, nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
 - d) 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 jednorodzinnym,
 - 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.

§11. 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.

§12. 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-U: 1000 m²,
 - b) U: 2500 m²;
 - 2) minimalne szerokości frontów działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 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-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

§13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-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 zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z uwzględnieniem zapisów §5 pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,80;
- 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków usługowych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 9) 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 do 40°;
- 10) dopuszcza się realizację dachu płaskiego na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych przypadającą na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym lub budynek usługowy: 1000 m²;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1MNW-U z terenów dróg 1KR, 2KR lub z ul. Polnej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) 2MNW-U z terenów dróg 1KDG, 1KR, 2KR lub z ul. Polnej, zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 13) 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 terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

- 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: 1,60;
- 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 z terenów dróg 1KDG, 1KR.

§15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: droga główna;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 16,0 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 oraz lokalizację chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych,
- 5) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych.

§16. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu 1KR: 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) terenu 2KR: 8,0 m, z miejscowymi 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.

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.

§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 KDG, KR;
- 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 A. Mierzkowska
KADKA 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. Polnej, ul. Warszawskiej i ul. Nowodworskiej) gm. Wieliszew

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Polnej, ul. Warszawskiej i ul. Nowodworskiej) 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-zachodniej części gminy Wieliszew, w obrębie Michałów-Reginów. W granicach obszaru opracowania zlokalizowane są w południowej części tereny już zagospodarowane, w tym tereny usługowe, mieszkaniowe oraz tereny zabudowy zagrodowej. W północnym fragmencie obszaru znajdują się grunty rolne, a niewielką część obszaru stanowią zadrzewienia. Tereny komunikacyjne stanowią uzupełnienie całości obszaru, o łącznej powierzchni około 5,5 ha.

W granicach obszaru zostały zlokalizowane lokalne sieci infrastruktury technicznej, w tym sieć wodociągowa, telekomunikacyjna i gazowa, a także napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV oraz 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, północno-zachodnią granicą działki ewid. nr 1099/4, północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 1099/4, północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 125/5, 354/3, północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 354/3, północno-zachodnimi granicami działek ewid. nr 131/1, 131/2;
- 2) od wschodu: północno-wschodnią granicą działki ewid. nr 131/2;
- 3) od południa: południowo-wschodnimi granicami działek ewid. nr 131/2, 131/3, 377, 127/4, 127/8, 127/7, 127/14, 126/27, 126/25; południowo-zachodnimi granicami działek ewid. nr 126/25, 126/24, 126/21, południowo-wschodnią granicą działki ewid. nr 1099/8;
- 4) od zachodu: południowo-zachodnimi granicami działek ewid. nr 1099/8, 1099/4.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 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 głównie pod tereny zabudowy usługowej (oznaczone na rysunku planu symbolami 2U i 3U) a także we fragmencie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN) z uzupełniającymi terenami komunikacji (oznaczone na rysunku planu symbolami 6KDW i 7KDW) oraz teren drogi głównej (oznaczony na rysunku planu symbolem KD-G).

Głównym celem sporządzenia planu jest uwzględnienie wniosku dotyczącego działki ewid. nr 127/4 o zmianę przeznaczenia terenów z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz o usunięcie z ustaleń planu drogi wewnętrznej w części zlokalizowanej w działce ewid. nr 1099/8 położonej we wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew.

Po podjęciu Uchwały Nr LXVII/647/2023 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów (rejon ul. Polnej, ul. Warszawskiej i ul. Nowodworskiej) 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, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne w dniach od 15 stycznia 2026 r. do 13 lutego 2026 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami, z których jedna uwaga została uwzględniona w całości przez Wójta, natomiast jedna uwaga nie została uwzględniona.

Wraz z uchwałą przedstawia się Radzie Gminy Wieliszew raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

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 2022 r. poz. 2240), 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 nowej 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 obrębów Skrzyszew i Wieliszew, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do dróg wojewódzkich – ul. Nowodworskiej oraz ul. Modlińskiej 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.

WÓJT GMINY
Paweł Andrzej Kowacki

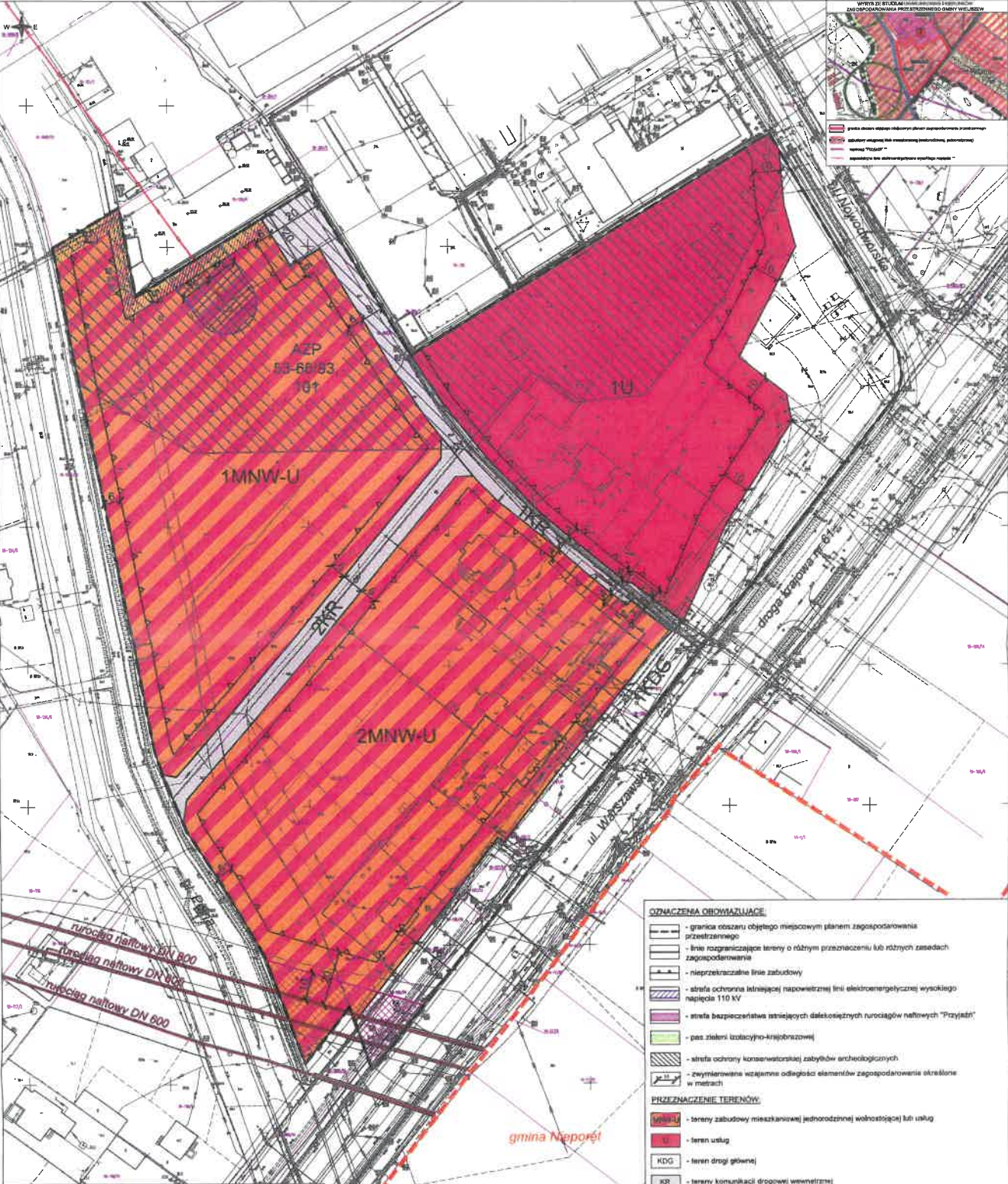
2026-03-20
p.o. Kierownika
Referatu Gospodarki Przestrzennej,
Geodezji i Nieruchomości
Monika Jakubczak-Wikiera

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI MICHAŁÓW-REGINÓW (REJON UL. POLNEJ, UL. WARSZAWSKIEJ I UL. NOWODWORSKIEJ) GM. WIELISZEW

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

WZRÓZKI STYCZNA 2024

■ granice obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego
▨ obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
▨ obszar "Kozłowski"
▨ obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego



OZNACZENIA OBWIAZUJĄCE

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
- strefa bezpieczeństwa istniejących dalekosiężnych rurociągów naltowych "Przyjaźń"
- pas zieleni izolacyjno-eksplozji
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- zwymerowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- ▨ 1MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej waltostojącej lub usług
- - teren usług
- KDG - teren drogi głównej
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- istniejąca dalekosiężna rurociąg naltowy "Przyjaźń"
- granice administracyjne gminy Wieliszew

Obszar objęty planem zaktualizowany jest w granicach:
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Sublotecka Warszawa, S.A.
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Śródkowej Wiśły (Warszawa - Puławy), S.A.
 - strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN)

KONCEPT
PRACOWNIA ARCHITECTURALNA

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

1 : 1000

0m 50m 100m

Rysunek planu został opracowany na mapie zasadniczej w postaci wektorowej o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych - układem współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG:2178. Licencja: Starosta Legionowski nr PCD.GIK.6642.1.2610.2024_1408_P z dnia 05.07.2024 r.

WÓJF GMINY
 Paweł Kubiś-Kowalski

Załącznik nr 2
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.


WÓJTA GMINY
Paweł Andrzej Kownacki

Załącznik Nr 3
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

WÓJTA GMINY

Paweł Andrzej Kownacki