

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIELISZEW
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
części wsi Wieliszew (rejon ul. Modlińskiej), gmina 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 2026 r. poz. 538), 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 XXIV/202/2025 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (rejon ul. Modlińskiej), gmina 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. Uchwała się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (rejon ul. Modlińskiej), gmina Wieliszew, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono w części graficznej planu.
 3. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2;
 - 3) dane przestrzenne 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. Wraz z niniejszą 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.
 5. 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, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do

parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) 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 i 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.
6. W planie nie określa się:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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 połaci 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 regulująca 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) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, stoły do gry w tenisa stołowego, stoły do gry w szachy;
- 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) 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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UH**;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**.

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

- 1) nakazuje się sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) 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, z wyjątkiem dachów płaskich, ustala się stosowanie: dachówki ceramicznej, blachodachówki, dachówki cementowej, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, grafitowym;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone w planie pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 8,0 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§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) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwość akustyczne w celu

zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

- 4) 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 zakazu 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) w związku z lokalizacją w granicach gminy Wieliszew zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – Zakład Wodociągu Północnego w Wieliszewie, w granicach obszaru planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, mające na celu ochronę zdrowia ludzi i środowiska, w szczególności w zakresie zachowania bezpiecznej odległości, określonej w dokumentacji zakładu oraz w decyzjach organów ochrony środowiska, między zakładami, od budynków mieszkalnych, obiektów użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego, obszarów chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska, stref ochronnych ujęć wód, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, upraw wieloletnich, dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym.

§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. Modlińską, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się teren drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
- 3) dla samochodów osobowych nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, realizację co najmniej 3 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usługowej, w tym handlowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3, dostępnych bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem 1KDL, w formie zatoki zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 1UH;
- 5) dla rowerów nakazuje się na terenie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, realizację co najmniej 1 stanowiska do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej usługowej, w tym handlowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska do parkowania;
- 6) w ramach miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3, nakaz lokalizacji stanowisk postojowych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 stanowisk postojowych, w przypadku lokalizacji więcej niż 25 miejsc postojowych;
- 7) nakazuje się zapewnienie dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz służb technicznych, 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, w tym separatorów substancji ropopochodnych,
 - 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 25 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 instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 150 kW, 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 ustala się stosowanie energii elektrycznej oraz paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe lub instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 150 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu;
- 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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UH: 3500 m²;
 - 2) minimalne szerokości frontów działek na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UH: 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UH: od 70° do 110°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen 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 usług handlu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UH:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług handlu;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat,
 - b) obiektów rekreacji;
- 4) dopuszcza się nasadzenia zieleni towarzyszącej;
- 5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 1,00;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,50;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wiat: 6,0 m;
- 10) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 11) ustala się geometrię dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 30°;

- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3500 m²;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDL lub z ul. Modlińskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 12,0 m, z miejscowymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się nasadzenia zieleni towarzyszącej oraz lokalizację chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§15. 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 terenu 1KDL;
- 2) 30% dla terenu 1UH.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

*Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym*

Urszula A. Kiełkowska
RADCA PRAWNY
WA 5527

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wieliszew
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (rejon ul. Modlińskiej), gmina Wieliszew

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (rejon ul. Modlińskiej), gmina 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 2026 r. poz. 538), 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 miało 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.

Rozpoczęcie prac nad planem jest wynikiem wniosku dotyczącego działki nr ewid. 810/1, obręb ewid. Wieliszew, złożonego w 2025 r., o zmianę obowiązującego:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Wieliszew w rejonie ul. Podgórnej, uchwalonego Uchwałą Nr 394/XXIX/02 z dnia 8 października 2002 r.,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wieliszew – rejon ul. Podgórnej gm. Wieliszew, uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/226/2016 Rady Gminy Wieliszew z dnia 29 września 2016 r.

Wniosek dotyczył możliwości dopuszczenia przeznaczenia pod zabudowę usługową oraz dostosowanie ciągów komunikacyjnych do planów inwestycyjnych Gminy oraz Wnioskodawcy.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w zachodniej części miejscowości Wieliszew. W granicach obszaru opracowania zlokalizowane są w tereny niezagospodarowane i niezabudowane.

W granicach obszaru zostały zlokalizowane lokalne sieci infrastruktury technicznej, w tym sieć wodociągowa, elektroenergetyczna oraz gazowa.

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”.

W obowiązujących planach obszar objęty opracowaniem został przeznaczony pod:

- teren przemysłowy i usług komercyjnych (symbol 1PU),
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług komercyjnych (symbol 9MU),
- teren drogi głównej - projektowana obwodnica Wieliszewa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 631 (symbol 01KG),
- teren drogi lokalnej - ul. Modlińska - istniejąca droga wojewódzka nr 631 (symbol 02KL),
- teren zabudowy usługowej związanej z obsługą tras komunikacyjnych (symbol 7UKS),
- teren drogi publicznej klasy głównej (symbol 1KDG),
- teren drogi publicznej klasy lokalnej (symbol 1KDL).

Po podjęciu Uchwały Nr XXIV/202/2025 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (rejon ul. Modlińskiej), gmina Wieliszew, rozpoczęto procedurę planistyczną.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono 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 24 marca 2026 r. do dnia 22 kwietnia 2026 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Wraz z uchwałą przedstawia się Radzie Gminy Wieliszew raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności 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 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 obrębu Wieliszew, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do drogi wojewódzkiej – 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 koniecznością wykupu nieruchomości pod drogę publiczną oraz koniecznością urządzenia tej drogi. Jednocześnie w wyniku uchwalenia 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

WÓJT GMINY
Paweł Andrzej Kownacki

19.05.2016

**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 2026 r. poz. 538) 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.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wieliszew
z dnia

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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

