



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 grudnia 2021 r.

Poz. 11576

UCHWAŁA NR XXXIV/352/2021 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 23 września 2021 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/67/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wieliszew, gm. Wieliszew (rejon ul. Polnej), stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew, zatwierdzonego uchwałą Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r., Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania dla części wsi Wieliszew (rejon ul. Polnej), gm. Wieliszew, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granica przebiega następująco:

- 1) od północy – po części północnej granicy działki o nr ewid. 898/2, po północnej granicy działki o nr ewid. 898/1 i po terenie działki o nr ewid. 877/2;
- 2) od wschodu - po wschodniej granicy działek o nr ewid. 877/2, 877/1, i po części wschodniej granicy działki o nr ewid. 49;
- 3) od południa – po terenie działki o nr ewid. 49, po południowej granicy działki o nr ewid. 969/1, po części zachodniej granicy działki o nr ewid. 969/1, po południowej granicy działek o nr ewid. 935/197, 935/190, 935/182, 935/31, 935/210, 935/207, 935/204, 935/136, 935/256, 935/304, 935/80, 935/49, 935/146, 935/143, 935/46, 935/45, 935/44, 935/43, 935/42, 935/41, 935/40, 935/39, 935/38, 935/37, 935/36, 935/163 i po terenie działki o nr ewid. 910/18;
- 4) od zachodu – po części zachodniej granicy działki o nr ewid. 910/18, po terenie działek o nr ewid. 910/18 i 910/15, po zachodniej granicy działki o nr ewid. 910/15, po terenie działek o nr ewid. 910/15, 910/14 i 898/2.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

- 2) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 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 - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętów służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) **istniejącej zabudowie** - 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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m oraz podziemnych części budynków;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej budynków wynosi co najmniej 60%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej budynków wynosi nie więcej niż 40%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 7) **stłupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,5 m na wysokości części ekspozycyjnej oraz wysokości do 3,5 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 5,0 m;
- 8) **strefie zieleni buforowej** – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z drzew i krzewów, w szczególności zimozielonych o zwartej strukturze, stanowiące strefę izolującą pomiędzy terenami dróg a zabudową mieszkaniową;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - działalność usługowa lub rzemieślnicza, której uciążliwość zamyka się w granicy własnej działki, na której ta działalność jest prowadzona w zakresie: handlu, gastronomii, kultury

fizycznej, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, usług bytowych, kultury i administracji, usług pocztowych, usług turystycznych, z wyłączeniem: usług hotelarskich, polegających na wynajmowaniu miejsc na ustawienie namiotów i przyczep samochodowych, działalności związanych z tankowaniem, sprzedażą, naprawą, demontażem samochodów i składowaniem części używanych samochodów;

12) **wysokości zabudowy** – w przypadku budynków należy przez to rozumieć wysokość mierzoną zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innych obiektów wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy danym obiekcie do najwyższej położonego elementu tego obiektu.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 3. 1. 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 oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania wyrażone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) obszary o szczególnych warunkach zagospodarowania:
 - a) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - b) strefa sanitarna w odległości 150 m od cmentarza,
 - c) strefa zieleni buforowej.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenów oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 4) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 5) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych działek budowlanych lub całość terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów do czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, obiektów małej architektury, wiat, altan oraz zieleni towarzyszącej z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie i realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu zlokalizowanej w części pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której tę linię wyznaczono, dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę w granicach powierzchni działki budowlanej wyznaczonej do zabudowy liniami zabudowy, z zachowaniem obowiązujących parametrów;
- 3) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której tę linię wyznaczono, dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont;
- 4) dla istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu dopuszcza się przebudowę i remont z zachowaniem istniejących parametrów;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 5,0 m,

- c) wiat, altan i obiektów małej architektury – 5,0 m,
- d) pozostałych obiektów budowlanych - 12,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie sytuowania i rozmieszczania reklam:
- a) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych,
- b) dopuszcza się lokalizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U:
- na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia ekspozycji szyldów nie może być większa niż 2 m² dla jednej działki budowlanej,
 - na ogrodzeniach, o łącznej powierzchni ekspozycji nie większej niż 0,5 m² dla jednej działki budowlanej,
- c) dopuszcza się na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych innych niż wymienione w lit. a o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 3 m² dla jednej działki budowlanej,
- d) zakazuje się umieszczania reklam na terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ,
- e) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w ramach zieleni buforowej, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
- f) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacji transformatorowych;
- 7) ustalenia dotyczące zasad realizacji ogrodzeń:
- a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych,
- b) dopuszcza się w ogrodzeniach prefabrykowane elementy betonowe wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
- c) nakazuje się, aby udział powierzchni ażurowej w powierzchni każdego metra bieżącego ogrodzenia (w tym również furtki i bramy) wynosił minimum 50%,
- d) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m,
- e) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy lokalizować w liniach rozgraniczających tych dróg,
- f) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb działki do 2,0 m względem linii rozgraniczającej w rejonie wjazdu na działkę,
- g) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,3 m;
- 8) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) dla elewacji budynków:
- zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
 - 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) dla pokryć dachowych ustala się stosowanie: dachówki ceramicznej, blachodachówki, dachówki cementowej, w kolorze czerwonym naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym.
- § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - b) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w lit. a, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - c) inwestycji celu publicznego,
 - d) pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w uchwale;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów, jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków;
- 5) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przetwarzaniu, spalaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 6) zakazuje się lokalizacji zakładów spopielania zwłok;
- 7) zakazuje się dla całego obszaru planu lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 8) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 8. Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły” oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska i nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A Subniecka warszawska – część centralna;
- 2) ochrona obszarów, o których mowa w pkt. 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z poniższymi ustaleniami:
 - a) w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych dla całego obszaru planu nakazuje się:
 - utwardzenie i uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie ich do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki - 20,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki - 800 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz w przypadku dokonywania regulacji

granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia, w zasięgu której obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu oraz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
- 2) ustala się strefę sanitarną w odległości 150 m od cmentarza, w zasięgu której:
 - a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących żywność,
 - b) zakazuje się lokalizacji ujęć wody,
 - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w granicach strefy sanitarnej od cmentarza z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przy spełnieniu warunków określonych w §12 ust. 3 pkt 1;
- 3) wyznacza się na rysunku planu strefę zieleni buforowej, w której nakazuje się realizację zieleni buforowej na terenach 1MN, 4MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, przy czym dopuszcza się w niej realizację infrastruktury technicznej, dojazdów, wejść i wjazdów na działkę budowlaną, powodujących przerwanie ciągłości zieleni buforowej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowi:
 - droga klasy zbiorczej 1KDZ (ulica Kościelna),
 - droga klasy lokalnej 1KDL (ulica Polna),
 - droga klasy lokalnej 2KDL (ulica Wiosenna),
 - droga klasy lokalnej 3KDL (projektowana),
 - droga klasy dojazdowej 1KDD (ulica Pogodna),
 - droga klasy dojazdowej 2KDD (ulica Deszczowa),
 - droga klasy dojazdowej 3KDD (ulica Miła),
 - droga klasy dojazdowej 4KDD (ulica Familijna),
 - droga klasy dojazdowej 5KDD (ciąg ulicy Cichej i Radosnej);
 - b) jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się:
 - tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW,
 - tereny ciągów pieszo-jezdnych: 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ;
 - c) ustala się powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez drogi 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL;
 - d) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wyznaczenie i realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu przy spełnieniu następujących wymagań:
 - szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6,0 m dla dróg obsługujących nie więcej niż 5 działek budowlanych,
 - szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 8,0 m dla dróg obsługujących więcej niż 5 działek budowlanych,
 - w przypadku nieprzelotowej drogi wewnętrznej (zakończony ślepo), nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5x12,5m,
 - dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego;

2) ustalenia dla zasad obsługi parkingowej:

- a) miejsca do parkowania muszą być realizowane w granicach działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja, na powierzchni terenu lub w garażu,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - dla usług: 1 miejsce do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 3 miejsca,
- c) realizacja miejsc do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustalenia ogólne w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:

- 1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných oraz dróg wewnętrznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 5) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych.

2. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub nowo realizowanej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia lub urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem pkt 3 oraz ust. 1 pkt 4;
- 2) przy budowie sieci elektroenergetycznej nakazuje się realizację w formie linii kablowej;
- 3) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii dopuszcza się wyłącznie instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100kW.

3. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanej sieci zbiorczej – 90 mm, nie dotyczy średnic przewodów przyłączy;
- 3) ustala się rozmieszczenie zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się minimalną średnicę przewodów nowobudowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej - 160 mm;
- 3) ustala się minimalną średnicę przewodów nowobudowanej sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej - 63 mm;
- 4) ustalenia zawarte w pkt. 2, 3 nie dotyczą średnic przewodów przyłączy;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie.

5. Ustalenia dla systemu odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, przy czym dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 200 mm.

6. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, wykorzystujących paliwa płynne, gazowe, drewno, energię elektryczną, urządzenia kogeneracyjne, odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem pkt. 2 oraz ust. 1 pkt 4;
- 2) ustala się maksymalną moc instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii – 100 kW;
- 3) dopuszcza się stosowanie kominków, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów.

7. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
- 2) ustala się minimalną średnicę dla nowobudowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia – 32 mm;
- 3) ustala się minimalną średnicę dla nowobudowanej sieci gazowej średniego ciśnienia – 40 mm;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji;
- 5) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę odcinka istniejącej magistrali gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia w §10 pkt 1.

8. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego:

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub projektowanej kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

9. Ustalenia dla systemu gospodarowania odpadami:

- 1) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów;
- 2) nakazuje się wyposażenie działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające gromadzenie odpadów;
- 3) nakazuje się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: MN, MN/U - 30%;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ – 0,1%.

§ 15.1. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w granicach obszaru planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD.

2. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami niniejszego planu.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 16. Ustalenia dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym;
- 2) dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej na działce budowlanej, nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych - 10,0 m – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%;
- 5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m²;
- 7) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 6, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) geometria dachu – dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45° włącznie, przy czym na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnymi:
 - a) terenu 1MN – z publicznej drogi lokalnej 1KDL oraz publicznych dróg dojazdowych 1KDD, 3KDD,
 - b) terenu 2MN – z publicznej drogi lokalnej 1KDL oraz publicznych dróg dojazdowych 4KDD, 5KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ,
 - c) terenu 3MN – z publicznej drogi lokalnej 1KDL oraz publicznej drogi dojazdowej 5KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego 3KPJ,
 - d) terenu 4MN – z publicznych dróg lokalnych 2KDL, 3KDL oraz publicznych dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW,
 - e) terenu 5MN – z publicznej drogi lokalnej 1KDL oraz publicznej drogi dojazdowej 3KDD, drogi wewnętrznej 3KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ,
 - f) terenu 6MN – z publicznej drogi dojazdowej 4KDD, drogi wewnętrznej 3KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ,

- g) terenu 7MN – z publicznej drogi dojazdowej 4KDD, drogi wewnętrznej 4KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ,
 - h) terenu 8MN - z publicznych dróg dojazdowych 4KDD, 5KDD oraz dróg wewnętrznych 4KDW, 5KDW,
 - i) terenu 9MN – z publicznej drogi dojazdowej 5KDD oraz drogi wewnętrznej 5KDW;
- 2) dla działek budowlanych położonych w rejonie skrzyżowań dróg o różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy.

§ 17. Ustalenia dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie lokali wbudowanych w zabudowę mieszkaniową.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym, bądź jednego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym i jednym lokalu usługowym lub jednego wolnostojącego budynku usługowego;
- 2) dopuszcza się realizację na działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejącej lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych -10,0 m – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
 - b) budynków usługowych - 10,0 m – maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%;
- 5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²;
- 7) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 6, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) geometria dachu – dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45° włącznie, przy czym na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnymi:
 - a) terenu 1MN/U – z publicznej drogi lokalnej 3KDL oraz drogi wewnętrznej 3KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ,
 - b) terenu 2MN/U – z publicznej drogi lokalnej 3KDL oraz drogi wewnętrznej 4KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ,
 - c) terenu 3MN/U – z publicznej drogi lokalnej 3KDL oraz dróg wewnętrznych 4KDW, 5KDW,

- d) terenu 4MN/U – z publicznej drogi lokalnej 3KDL oraz publicznej drogi dojazdowej 5KDD oraz drogi wewnętrznej 5KDW,
 - e) terenu 5MN/U – z publicznej drogi zbiorczej 1KDZ, z publicznych dróg lokalnych 1KDL, 3KDL oraz publicznej drogi dojazdowej 5KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego 3KPJ;
- 2) dla działek budowlanych położonych w rejonie skrzyżowań dróg o różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi niższej klasy.

§ 18. Ustalenia dla terenu 1KDZ:

- 1. Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu dla części drogi położonej w granicach planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
 - 5) dopuszcza się realizację szpalerów drzew.

§ 19. Ustalenia dla terenów: 1KDL, 2KDL, 3KDL:

- 1. Przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDL – zmienna od 7,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla części drogi położonej w granicach planu,
 - b) 2KDL – zmienna od 11,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDL - zmienna od 5,0 m do 43,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla części drogi położonej w granicach planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
 - 5) dopuszcza się realizację szpalerów drzew.

§ 20. Ustalenia dla terenów: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD:

- 1. Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej.
- 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDD – zmienna od 10,0 m do 12,5 m (w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDD - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4KDD - zmienna od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 5KDD - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych
 - 4) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego.

§ 21. Ustalenia dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW:

1. Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDW - zmienna od 10,0 m do 16,0 m (w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDW - 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDW - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4KDW – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 5KDW - zmienna od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego.

§ 22. Ustalenia dla terenów: 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ:

1. Przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KPJ - zmienna od 5,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KPJ – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KPJ – zmienna od 5,0 m – do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się wspólne prowadzenie ruchu kołowego i pieszego.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszewa.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

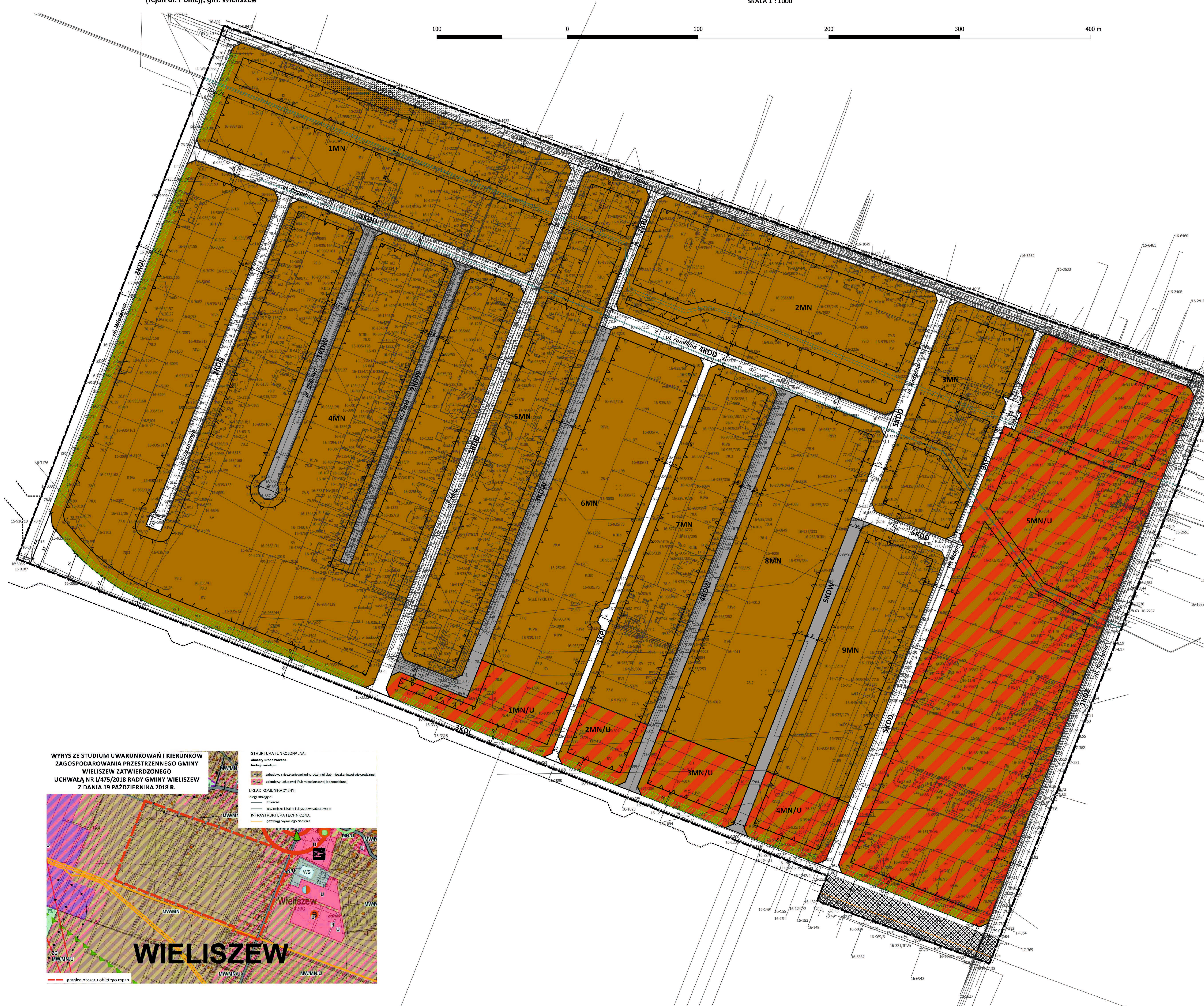
Marcin Fabisiak



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/352/2021 Rady Gminy Wieliszew z dnia 23 września 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (rejon ul. Polnej), gm. Wieliszew

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI WIELISZEW (REJON UL. POLNEJ), GM. WIELISZEW

SKALA 1 : 1000



Oznaczenia

Obowiązujące ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowane odległości elementów zagospodarowania wyrażone w metrach

Przeznaczenie terenów:

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- KDZ** teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL** tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KPI** tereny ciągów pieszo-jezdnych
- KDW** tereny dróg wewnętrznych

Obszary o szczególnych warunkach zagospodarowania

- strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia
- strefa sanitarna w odległości 150 m od cmentarza
- strefa zieleni buforowej

Elementy informacyjne

- gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 500
- przewody kanalizacji deszczowej

— linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania poza granicą planu

Caly obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły” oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska” i nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A „Subniecka warszawska – część centralna”

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELISZEW ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR I/475/2018 RADY GMINY WIELISZEW Z DANIA 19 PAŹDZIERNIKA 2018 R.



STRUKTURA FUNKCJONALNA NA obszarze urbanizowanym
 funkcje wydzielone:
 — zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna) (lub mieszkaniowa) (wielorodzinna)
 — zabudowa usługowa (lub mieszkalno-usługowa) (jednorodzinna)
USŁAD KOMUNIKACYJNY:
 — drogi skrajowe
 — uliczki
 — wloty i wycieczki (dojazdowe)
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
 — gazociąg wysokiego ciśnienia

Sporządził	Wójt Gminy Wieliszew
Wykonawca	Biuo Badań Geologicznych i Ochrony Środowiska „EKOPROJEKT”, ul. Łagowska 3/66, 01-464 Warszawa
Tytuł planszy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (rejon ul. Polnej), gm. Wieliszew
Zespół projektowy	mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk - główny projektant mgr Wojciech Zacczewicz - opracowanie graficzne
Skala	1:1 000 wrzesień 2021 r.

Załącznik Nr 2
do uchwały XXXIV/352/2021
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 23 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew (rejon ul. Polnej), gm. Wieliszew.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

1	2	3	4	5	6	7		8		9	10	11
						Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy				
L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Uwagi		
1.	25.03.2021	Ochrona danych osobowych	Treść: W związku z drugim wyłożeniem w/w projektu na spotkaniu w dniu 17.03.2021 z p. projektantem (wideo) składamy pisemnie uwagi dotyczące zatoczki projektowanej wstępnie na w/w działkach. Nie zgadzamy się, aby zatoczka miała 12,5m w głąb działki zarówno jednej i drugiej. Jest to bardzo krzywdzące dla właścicieli działek, ponieważ traci gabaryty działki budowlanej, co wiąże się również z wartością działek. Podczas spotkania była ożywiona dyskusja na ten temat. Liczymy zgodnie z rozmowa i deklaracją p. projektanta o zmniejszenie zatoczki w działkach.	nr dz. 935/38 i 935/39 obręb Wieliszew	2KDD, 4MN, 3KDL		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wielkość placu manewrowego wynika z przepisów odrębnych. Zgodnie z § 125 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. Nr 2016, poz. 124), dla samochodów ciężarowych plac do zawracania powinien mieć kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.		
2.	23.03.2021	Ochrona danych osobowych	Jestem współwłaścicielem działki nr 935/49 położonej na terenie oznaczonym na planie zagospodarowania symbolem 10MNU. Przez działkę przebiega droga 3KDL która zabiera około 430 mkw i wprowadza linię zabudowy odsuniętą o 10 metrów od granicy działki na długości 52 metry co daje kolejne 520 mkw działki wyłączonych z zabudowy. Dodatkowo w projekcie planu zaprojektowano kolejną drogę kolor szary 3KDW, o szerokości 10 metrów która zabierze około 550 mkw i wprowadza linię zabudowy- odsuniętą o 8 metrów od granicy działki na długości 52 metry co daje kolejne 420 mkw działki wyłączonych z zabudowy. W rezultacie z działki o powierzchni 4000 mkw po odliczeniu powierzchni zabranych pod drogę 3KDL i nową projektowaną 3KDW wraz z poszerzonymi liniami zabudowy (w stosunku do innych dróg objętych planem) pozostaje pod zabudowę około 2100 mkw działki. Mając na uwadze co zapisano powyżej, nie wyrażam zgody na przeprowadzenie nowo projektowanej drogi o symbolu 3KDW po terenie działki 935/49 położonej na terenie oznaczonym symbolem 10MNU wyłożonego projektu planu do opinii.	nr dz. 935/49 obręb Wieliszew	3KDW, 3KDL, 1MN/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Układ dróg został zaprojektowany tak, aby w sposób bezkolizyjny zapewnić poruszanie się na obszarze planu. Ponadto w stosunku do obowiązującego planu teren do realizacji inwestycji został powiększony.		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3.	30.03.2021	Ochrona danych osobowych	Jako jeden ze współwłaścicieli działki o nr ewid. 935/115 w miejscowości Wieliszew, wnoszą o pozostawienie w planie działek o nr ewid 935/115 jako droga publiczna klasy dojazdowej. W dotychczas obowiązującym planie powyższa działka, która przylega do działki gminnej, oznaczona jest w planie jako A05KD (UCHWAŁA Nr 387/XXV11/02 RADY GMINY WIELISZEW z dnia 3 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Wieliszew w rejonie ul. Polnej) oraz B05KD (UCHWAŁA Nr 199/XX/04 RADY GMINY WIELISZEW z dnia 7 września 2004 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Wieliszew w rejonie ul. Polnej), jest to droga dojazdowa w linii rozgraniczającej 10 m oraz min. szerokości jezdni 5 m. W związku z faktem, iż w nowym planie droga jest oznakowana jako 3KDW, jako droga wewnątrz, a właścicielem części drogi jest Gmina Wieliszew, wnoszę o nie zniżanie klasy drogi i pozostawienie jej dotychczasowego przeznaczenia drogi dojazdowej. Jednocześnie informuję, iż działka o nr 935/115 będąca w kształcie odwróconej litery L, wchodzi również na część ul. Familijnej w Wieliszewie, gdzie oznaczona projekcie planu jako 4 KDD, droga publiczna klasy dojazdowej. W związku z powyższym wyrażam opinię, że cała działka o nr ewid. 935/115 winna być drogą publiczną klasy dojazdowej.	nr dz. 935/115 obręb Wieliszew	3KDW, 4KDD		niewzględniona		niewzględniona	Uwaga niewzględniona w zakresie zmiany kategorii z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej. Zaproponowany układ drogowy w sposób prawidłowy zapewnia obsługę komunikacyjną działek przyległych do w/w dróg.
4.	31.03.2021	Ochrona danych osobowych	Jesteśmy właścicielami działki nr 941/2 położonej na terenie oznaczonym na planie zagospodarowania symbolem 3MN. Działka ta węższym bokiem przylega do ulicy Polnej oznaczonej na planie symbolem 1KDL od granicy, której linia zabudowy wynosi 10 metrów, a dłuższym bokiem 56 metrów do drogi oznaczonej na planie symbolem 5KDD od granicy, której linia zabudowy wynosi 6 metrów. W chwili, gdy powstawała ulica 5KDD nie mieliśmy sprzeciwu pomimo tego, że wzdłuż tej drogi stoi na naszej działce budynek odsunięty 1 metr od granicy z drogą. W chwili, gdy powstawały plany poszerzenia ulicy Polnej oznaczonej na planie symbolem 1KDL nie mieliśmy sprzeciwu, pomimo tego, że oprócz pomniejszenia działki o poszerzenie drogi, dodatkowo wypada jeszcze lewo skos do skrzyżowania w drogę 5KDD. Mając na uwadze co zapisano powyżej, wnosimy o zmniejszenie nieprzekraczalnej linii granicy zabudowy dla działki 941/2, od ulicy 5KDD z 6 metrów na 4 metry położonej na terenie oznaczonym na planie zagospodarowania symbolem 9MN.	nr dz. 941/2 obręb Wieliszew	3MN, 1KDL, 5KDD		niewzględniona		niewzględniona	Dla zachowania ładu przestrzennego należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimalnej tj. 6 m od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
5.	31.03.2021	Ochrona danych osobowych	Jestem właścicielem działki nr 935/214 i 935/218 położonych na terenie oznaczonym	nr dz. 935/214 i 935/218	9MN		niewzględniona		niewzględniona	Plan ustala rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
			<p>na planie zagospodarowania symbolem 9MN. Działki te po połączeniu mają wymiary 18x118 metrów i łączną powierzchnię 2150 mkw, węższym bok przylega do drogi oznaczonej symbolem 5KDD. Działki przyległe do mojej są już podzielone i zabudowane i nie ma możliwości podzielenia tej działki na dwie mniejsze z uwagi na małą szerokość działki 18 metrów.</p> <p>Mając na uwadze co zapisano powyżej, wnoszę o dodanie zapisu o możliwości zabudowy szeregowej dla działek nr 935/214 i 935/218 położonych na terenie oznaczonym na planie zagospodarowania symbolem 9MN. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew gmina Wieliszew, rejon ulicy Polnej.</p>	obręb Wieliszew							dla której ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXXIV/352/2021
Rady Gminy Wieliszew
z dnia 23 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie
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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

1. *Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie.*

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni około 36,4 ha, który znajduje się w centralnej części wsi Wieliszew, w rejonie ul. Polnej i Kościelnej

Obszar opracowania charakteryzuje się średnim stopniem zainwestowania. Dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usytuowana głównie we wschodniej i zachodniej części obszaru planu, wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, np. wzdłuż ul. ulicy Kościelnej, Deszczowej, Zielonej i Miłej. Tereny niezbudowane to głównie odłogowane pola uprawne, porośnięte zielenią spontaniczną, z licznie występującą zielenią wysoką.

Założeniem planu i głównym celem jest zachowanie i uporządkowanie istniejącej zabudowy o podobnej funkcji i gabarytach. Ponadto ustalenie docelowego układu drogowego dla poprawnej obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów.

W ramach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, na obszarze planu przewidziana jest budowa 7 odcinków dróg oraz uzupełnienie sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Zakłada się, że koszt realizacji docelowego układu drogowego może wynieść około 5,5 mln zł, a koszt budowy uzupełniającej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej – około 400 tys. zł.

Przewidziane w planie inwestycje mogą być realizowane przez przedsiębiorstwa (podmioty gospodarcze), realizujące wyżej wymienione zadania na zlecenie gminy.

2. *Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy*

- Realizacja ustaleń planu jest procesem wieloletnim, o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Dlatego też przewidziane wydatki w dłuższej perspektywie czasowej będą pokrywane z wpływów do budżetu gminy, jakie pojawią się w wyniku możliwości realizacji inwestycji budowlanych na obszarze planu. Zarówno wydatki, jak wpływy do budżetu, będą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.
- Dane finansowe zostały podane w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podane koszty są szacunkowe

i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów technicznych. Nakłady inwestycyjne częściowo równoważone będą poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu.

- Zasady finansowania w/w inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi.
- Koszty przewidziane na realizację zadań:
 - powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej,
 - zabezpieczone w uchwałach budżetowych Rady Gminy Wieliszew,
 - są możliwe do uzyskania w ramach dofinansowania z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/352/2021

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 23 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Informacja o danych przestrzennych

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), dane przestrzenne tworzone dla aktu planu miejscowego, stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

Informacja o danych przestrzennych obejmująca:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;**
 - 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;**
 - 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;**
- dostępna jest na stronach BIP Urzędu Gminy Wieliszew.**