



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 listopada 2022 r.

Poz. 11618

UCHWAŁA NR XLVIII/474/2022 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 14 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski, 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 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXIII/192/2016 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski, gm. Wieliszew, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, uchwalonego Uchwałą Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r., Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski, gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice, określone w części graficznej planu, przebiegają następująco:

- 1) od północy – po terenie działek o nr ewid. 144/5 i 145/21 oraz po północnej granicy działek o nr ewid. 145/34, 145/32, 145/27, 145/25, po części zachodniej granicy działki o nr ewid. 145/11, po północnej granicy działek o nr ewid. 145/11, 145/12, po części zachodniej granicy działek o nr ewid. 796/1, 145/16 oraz po terenie działek o nr ewid. 145/16, 146/1 i 148,
- 2) od wschodu – po części wschodniej granicy działki o nr ewid. 148, po wschodniej granicy działek o nr ewid. 146/1, 146/3, 147/7, 146/32, 149/4, 150/24,
- 3) od południa - po granicy działek o nr ewid. 150/24, 150/11, 150/15 oraz po terenie działek o nr ewid. 145/21 i 144/5,
- 4) od zachodu – po części zachodniej granicy działki o nr ewid. 144/5 (ul. Kościelna).

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – załącznik nr 4.

4. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **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 nadwieszeń wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, podziemnych części budynków;
- 3) **linii zabudowy od lasów** - należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 4) **obiektach rekreacji** – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi siłownie zewnętrzne, place zabaw, stoły do gry, place i tory do gier zręcznościowych, skateparki;
- 5) **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;

- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe terenu, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **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 administracji, gastronomii, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, bankowości, telekomunikacji, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m² oraz usług publicznych;
- 10) **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 najwyżej położonego elementu tego obiektu;
- 11) **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;
- 12) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, 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) linie zabudowy od lasów;
- 5) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 6) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 8) przeznaczenie terenów.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**;
- 2) tereny zabudowy usług publicznych oraz zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP/ZP**, **2UP/ZP**;
- 3) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 5) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 6) teren dolesień, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZLd**;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;

- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD**;
- 9) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPR**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**.

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

- 1) nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów;
- 2) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie,
 - b) dopuszcza się odbudowę z zachowaniem dotychczasowych parametrów,
 - c) dopuszcza się zachowanie liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub liniami zabudowy od lasów dopuszcza się:
 - a) remont i przebudowę, w tym termomodernizację oraz rozbudowę lub dobudowę o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) rozbudowę i nadbudowę z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizację dojazdów, sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów,
 - b) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery – 5,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych - 12,0 m;
- 6) ustala się kolorystykę i materiały obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. b, c:
 - a) w zakresie elewacji:
 - 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) w zakresie pokryć dachowych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, pokrycia bitumiczne, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego, czarnego, przy czym ustalenia rodzaju pokrycia dachowego i jego kolorystyki nie dotyczą dachów płaskich;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt. 8,
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 8) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) teren MN kwalifikowany jest, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren UP/ZP kwalifikowany jest, jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 3) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu na terenach ZL, ZLd;
- 5) zakazuje się lokalizacji:
 - a) biogazowni,
 - b) zakładów spalania zwłok oraz grzebowisk zwłok zwierzęcych i ludzkich,
 - c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów;
- 6) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) nakazuje się ochronę wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 – Subniecka Warszawska, poprzez zagospodarowanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami uchwały oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 2) ustala się ochronę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

- 1) 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 oraz strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 12,0 m, po 6,0 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 oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 2) nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania:

- 1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;
- 2) jako drogę służącą do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;
- 3) jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD i tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 4) dla samochodów osobowych nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, realizację, co najmniej:

- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach,
 - b) 3 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności kulturalnej,
 - c) 5 stanowisk postojowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 5 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkolach,
 - d) 5 stanowisk postojowych na 100 dzieci, jednak nie mniej niż 5 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności edukacyjnej,
 - e) 20 stanowisk postojowych na 100 użytkowników, jednak nie mniej niż 10 stanowisk, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu sportu i rekreacji,
 - f) 1 stanowiska postojowego na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalach lub budynkach gastronomicznych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe,
 - g) 1 stanowiska postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej nie wliczając powierzchni magazynowej w lokalach lub budynkach usługowych, w tym biurowych lub handlowych, nie wymienionych w lit. b-f, jednak nie mniej niż 3 stanowiska postojowe.
- 5) dla rowerów nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, realizację, co najmniej:
- a) 1 stanowiska postojowego na 20 użytkowników, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności kulturalnej,
 - b) 1 stanowiska postojowego na 20 dzieci, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkolach,
 - c) 4 stanowisk postojowych na 20 dzieci, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu działalności edukacyjnej,
 - d) 4 stanowisk postojowych na 20 użytkowników, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, w lokalach lub budynkach usługowych z zakresu sportu i rekreacji,
 - e) 1 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe, w lokalach lub budynkach usługowych nie wymienionych w lit. a-d;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wyznaczenie i realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu przy spełnieniu następujących wymagań:
- a) szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 8,0 m,
 - b) w przypadku nieprzelotowej drogi wewnętrznej nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5m,
 - c) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:
- 1) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych lub na działkach wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z wyłączeniem terenów ZL, ZLd;
 - 2) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się ich lokalizację poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i dróg wewnętrznych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami ZL, ZLd oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu i przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się:

- a) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów ZL, ZLd,
 - b) przebudowę, rozbudowę, odbudowę, skablowanie, remont i rozbiórkę istniejących sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na całym obszarze planu;
- 4) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 5) nakazuje się zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub o średnicy nie mniejszej niż 75 mm dla kanalizacji sanitarnej tłocznej, nie dotyczy średnic przewodów przyłączy,
 - b) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala 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 nadmiaru 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) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, do gruntu poprzez drenaż, studnie chłonne lub sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
 - e) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,
 - f) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm, nie dotyczy średnic przewodów przyłączy;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się podłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zasilanie z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - d) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako podziemnych,
 - e) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - f) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako napowietrzne w przypadku wykonywania powiązań między istniejącą siecią napowietrzną i nową siecią kablową;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych:
- a) ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe lub energii elektrycznej albo mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie kominków, jako dodatkowego źródła ogrzewania zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) w zakresie telekomunikacji:

- a) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej i internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu,
- b) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej,
- c) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej;

13) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakazuje się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nakazuje się wyposażenie działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów.

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

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) na terenach MN: 1000 m²,
- b) na terenach UP/ZP: 2000 m²;

2) minimalne szerokości frontów działek na terenach:

- a) na terenach MN: 18,0 m,
- b) na terenach UP/ZP: 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczającej minimum jednej z przyległych dróg na terenach MN, UP/ZP: od 60° do 120°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod obiekty infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o parametrach mniejszych niż ustalone w uchwale, 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.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) garaży wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy przeznaczenia podstawowego,
- b) budynków gospodarczych wolnostojących,
- c) miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- d) wiat rekreacyjnych,
- e) zieleni towarzyszącej;

3) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej;

4) ustala się intensywność zabudowy:

- a) minimalną: 0,01,
- b) maksymalną: 0,60;

- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 8) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 9) ustala się geometrię dachów: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym na garażach i budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) dopuszcza się realizację dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1MN z dróg 1KDD, 1KDW,
 - b) 2MN z dróg 1KDD, 3KDD, 1KDW,
 - c) 3MN z dróg 1KDD, 2KDD, 3KDD, 7KDD, 3KDW,
 - d) 4MN z dróg 3KDD, 4KDD, 6KDD, 8KDD, 2KDW,
 - e) 5MN z dróg 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 3KDW.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy usług publicznych oraz zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP/ZP**, **2UP/ZP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi publiczne z zakresu oświaty, administracji, zdrowia, opieki społecznej, turystyki, kultury i kultury fizycznej,
 - b) zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów sportowych,
 - b) miejsc gromadzenia odpadów stałych,
 - c) obiektów rekreacji,
 - d) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery,
 - e) ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,60;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°;
- 8) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 9) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- a) 1UP/ZP z drogi 1KDD,
- b) 2UP/ZP z dróg 1KDD, 7KDD.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym między innymi obiekty budowlane, sieci i urządzenia towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu;
- 2) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,60;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5,0 m, maksymalnie 1 kondygnację nadziemną;
- 6) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 7KDD.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, w tym między innymi obiekty budowlane, sieci i urządzenia towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu;
- 2) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,60;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5,0 m, maksymalnie 1 kondygnację nadziemną;
- 6) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDD poprzez teren 2UP/ZP.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu przeznaczanego do dolesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLd**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: grunty przeznaczone do dolesień;
- 2) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się dostosowanie drzewostanu do warunków siedliskowych.

§ 17. W zakresie zasad zagospodarowania:

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**:

- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 20,0 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
 - e) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 2) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD**:
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - terenu drogi 1KDD: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 30,0 m,
 - terenu drogi 2KDD: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 22,0 m,
 - terenu drogi 3KDD: zmienna od 6,0 m do 12,0 m, z miejscowym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - terenu drogi 4KDD: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 22,0 m,
 - terenu drogi 5KDD: 9,5 m, z miejscowym poszerzeniem do 15,0 m,
 - terenu drogi 6KDD: 6,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 11,0 m,
 - terenu drogi 7KDD: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 20,0 m,
 - terenu drogi 8KDD: 8,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 15,0 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
 - e) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 3) dla terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPR**:
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo-rowerowy,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 2,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 8,0 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**:
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - terenu drogi 1KDW: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 22,0 m,
 - terenu drogi 2KDW: 8,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 18,0 m,
 - terenu drogi 3KDW: 10,0 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
 - e) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - f) dopuszcza się połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

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

§ 19. 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:

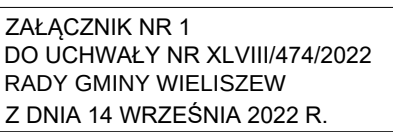
- 1) 30% – dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN;
- 2) 0,1% – dla pozostałych terenów.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

Marcin Fabisiak



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/474/2022

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 14 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łajski gm. Wieliszew

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Wieliszew stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 czerwca 2022 r. do 5 lipca 2022 r.

2. W wyznaczonym terminie wniesiono dwie uwagi, jedna została wycofana, druga uwzględniona, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/474/2022

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 14 września 2022 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 2022 r. poz. 503) 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 4 do uchwały Nr XLVIII/474/2022

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 14 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę