



UCHWAŁA NR XXXVI/342/2026 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr VII/58/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają 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. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew, zwany dalej planem,

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) informacja o danych przestrzennych, stanowiąca załącznik nr 4.

§ 2. Granice obszaru objętego planem zostały oznaczone na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

- 13) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o symetrii układu połąci oraz jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych;
- 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) **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;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe, przy czym 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 rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, polegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych metodami nieprzemysłowym;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której 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;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami technicznymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 12) **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.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie zabudowy od lasów;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 6) wymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 7) przeznaczenie terenów, oznaczone numerem i symbolem identyfikacyjnym terenu.

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

§ 6. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej – **U**;
- 3) teren lasu – **ZL**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, przekraczającej wskaźniki i parametry, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się wszelkie prace budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych parametrów, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

2. Nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z:

- 1) ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy od lasów, z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych.

3. Dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub liniami zabudowy od lasu, dopuszcza się:

- 1) przebudowę i remont, z zachowaniem istniejących parametrów zabudowy;
- 2) rozbudowę, nadbudowę, z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy lub linii zabudowy od lasu oraz z zachowaniem parametrów ustalonych dla terenu.

4. Na obszarze planu zakazuje się:

- 1) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
- 2) realizacji dachów płaskich i wklęsłych (pograżonych);
- 3) stosowania jako pokrycia dachów spadzistych papy bitumicznej;

4) umieszczania reklam i szyldów na dachach budynków oraz reklam o zmiennej ekspozycji.

5. Na obszarze planu dopuszcza się:

- 1) lokalizację tablic informacyjnych, z wyłączeniem terenu 1ZL;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: MN, U - lokalizację reklam usytuowanych wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 1,0 m² dla działki budowlanej;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: MN, U - lokalizację szyldów, na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, wolnostojących lub na ogrodzeniach, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 0,5 m².

6. Ustalenia w zakresie zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:

- 1) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń działek w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
- 2) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, których powierzchnia prześwitu wynosi co najmniej 30%;
- 3) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb działki o 2,0 m względem linii rozgraniczającej w rejonie wjazdu na działkę;
- 4) dopuszcza się możliwość stosowania w ogrodzeniach podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m;
- 5) w przypadku zastosowania podmurówki nakazuje się jej realizację z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności: płazom, gadom i drobnym ssakom;
- 6) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń razem z podmurówką - 1,8 m;
- 7) ustala się materiał: kamień, cegła, drewno, metal oraz materiały imitujące kamień i cegłę;
- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W obszarze planu:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii elektrycznej;
- 3) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu na terenach oznaczonych symbolem ZL.

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności:

- 1) zakazuje się wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia,
- 2) zakazuje się tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 3) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów,
- 4) zakazuje się wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu;

3. Nakazuje się ochronę powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach budowlanych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

4. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:

- 1) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Na obszarze planu znajdują się następujące stanowiska archeologiczne (pozostałości osady i ślady osadnictwa z epoki kamienia i epoki brązu, datowane na IV-II tys. p.n.e.), wpisane do ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków:

- 1) AZP 52-65/9;
- 2) AZP 52-65/10.

2. W celu ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, wyznacza się granice stref ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu.

3. W strefach o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują warunki zagospodarowania, ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi, w tym Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870) w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Obszar planu położony jest w całości, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - Dolina Środkowej Wisły oraz w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, określone odpowiednimi przepisami odrębnymi oraz nakazuje się prowadzenie inwestycji w sposób zabezpieczający zanieczyszczenie wód podziemnych.

3. Na rysunku planu oznaczono granice obszarów zagrożenia powodziowego w przypadku całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych, dla których obowiązują przepisy odrębne. Zabudowa oraz zagospodarowanie terenów powinno uwzględniać istniejące ryzyko powodziowe.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 1200 m² - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN 5MN, 6MN, 7MN, 10MN, 11MN,
 - b) 1500 m² - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN, 9MN,
 - c) 2000 m² - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 70° a 110°.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 oraz zasad zawartych w Rozdziale 9 w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dotyczących wydzielania działek budowlanych nie stosuje się do wydzielania działek wyodrębnionych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej oraz w przypadku regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy zbiorczej (drogę powiatową – ul. Wspólna), oznaczoną na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ**.

2. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej – **KDZ** (ul. Wspólna, niewielkie fragmenty w obszarze opracowania);
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej – **KDD**;
- 3) drogi wewnętrzne – **KDW**.

3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym, nie wskazanych na rysunku planu, których szerokość nie może być mniejsza niż 6m.

§ 13. W zakresie miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) nakazuje się na terenie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, o której mowa w lit. a-b, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach, realizację co najmniej:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej w budynku usługowym lub na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 1. Ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizację sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizację deszczowej, gazową, telekomunikacyjną.

2. Dopuszcza się remonty, przebudowę, zmiany przebiegu oraz likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, 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 terenu 1ZL.

4. 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 terenu oznaczonego symbolem 1ZL oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu i przepisów odrębnych.

5. Nakazuje się uwzględnienie warunków wzajemnego usytuowania sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się budowę sieci wodociągowej o minimalnej średnicy Ø 50;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom.

2. Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem wymogów lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków w systemie zbiorowym do oczyszczalni ścieków; 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacji sanitarnej - tłocznej o minimalnej średnicy Ø 63 lub grawitacyjnej o minimalnej średnicy Ø 150,
 - c) do czasu wyposażenia wszystkich terenów w sieć kanalizacji sanitarnej, możliwość zastosowania na działkach budowlanych szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 17. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na teren biologicznie czynny, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych lub w inny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych poprzez drenaż oraz sieć kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy Ø 200;
- 4) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia.

2. Dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) stosowanie odnawialnych źródeł energii, o mocy poniżej 100kW, z zastrzeżeniem §14 ust. 6;
- 4) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg;
- 5) budowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia w formie linii kablowych;
- 6) skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych.

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia.

2. Dopuszcza się budowę sieci gazowej o minimalnej średnicy Ø 32, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. W zakresie energii cieplnej ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin.

2. Dopuszcza się stosowanie:

- 1) paliw płynnych, paliw gazowych, drewna, energii elektrycznej;
- 2) odnawialnych źródeł energii, o mocy poniżej 100kW, z zastrzeżeniem §14 ust.6;
- 3) kominków, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów.

§ 21. Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej i internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

§ 22. W zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – istniejąca zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) stanowisk postojowych;
- 3) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży;
- 4) zieleni towarzyszącej;
- 5) obiektów małej architektury.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
- 2) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) ustala się realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym na każde 1200 m² działki budowlanej;
- 4) zakazuje się realizacji nowej zabudowy usługowej;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej do parametrów ustalonych planem;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) linie zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 12 m od granicy lasu z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 8) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 9) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70%;
- 11) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – 5 m,
 - c) wiat, altan i obiektów małej architektury – 4 m,
 - d) masztów i słupów - 12 m;
- 12) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;

- 13) w istniejącej zabudowie, w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu, plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
- 14) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
- a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacho-dachówka, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- 15) ustala się kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz z kamienia, cegły, drewna, w kolorach dla nich naturalnych;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadająca na jeden lokal mieszkalny – 1200 m²;
- 17) ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN - z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
 - b) terenu 2MN - z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD, z drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD lub z drogi wewnętrznej 5KDW,
 - c) terenu 3MN - z drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD, z dróg wewnętrznych 1KDW, 5KDW, z drogi publicznej klasy zbiorczej 2KDZ (zlokalizowanej w znacznej części poza granicą opracowania planu),
 - d) terenu 4MN - z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 5KDW,
 - e) terenu 5MN - z dróg wewnętrznych 2KDW, 3KDW, 5KDW,
 - f) terenu 6MN - z drogi publicznej klasy zbiorczej 3KDZ (zlokalizowanej w znacznej części poza granicą opracowania planu) lub z dróg wewnętrznych 3KDW, 4KDW, 5KDW,
 - g) terenu 7MN - z drogi publicznej klasy zbiorczej 3KDZ (zlokalizowanej w znacznej części poza granicą opracowania planu) z dróg wewnętrznych 4KDW, 5KDW.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **8MN**, **9MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) stanowisk postojowych;
- 3) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży;
- 4) zieleni towarzyszącej;
- 5) obiektów małej architektury.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
- 2) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym na każde 1500m² działki budowlanej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) linie zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 12 m od granicy lasu z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,3;

- 7) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 300 m²;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80%;
- 9) nakazuje się zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni działek (poza wyłączonej z produkcji leśnej pod zabudowę);
- 10) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – 5 m,
 - c) wiat, altan i obiektów małej architektury – 4 m,
 - d) masztów i słupów - 12 m;
- 11) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 12) w istniejącej zabudowie, w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu, plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
- 13) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacho-dachówka, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- 14) ustala się kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz z kamienia, cegły, drewna, w kolorach dla nich naturalnych;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadająca na jeden lokal mieszkalny – 1500 m²;
- 16) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów 8MN, 9MN - z drogi wewnętrznej 3KDW,

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **10MN**, **11MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) stanowisk postojowych;
- 3) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży;
- 4) zieleni towarzyszącej;
- 5) obiektów małej architektury.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) budynki mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolnostojącej;
- 2) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym na każde 1200m² działki budowlanej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) linie zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 12 m od granicy lasu z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,

- b) maksymalna – 0,4;
- 7) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 300 m²;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70%;
- 9) nakazuje się zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni działek (poza wyłączonej z produkcji leśnej pod zabudowę);
- 10) maksymalna wysokość:
 - e) budynków mieszkalnych – 9 m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - f) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – 5 m,
 - g) wiat, altan i obiektów małej architektury – 4 m,
 - h) masztów i słupów - 12 m;
- 11) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°–45°;
- 12) w istniejącej zabudowie, w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu, plan dopuszcza zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
- 13) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - c) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacho-dachówka, pokrycia bitumiczne,
 - d) kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- 14) ustala się kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz z kamienia, cegły, drewna, w kolorach dla nich naturalnych;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadająca na jeden lokal mieszkalny – 1200 m²;
- 16) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 10MN – z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW,
 - b) terenu 11MN – z drogi wewnętrznej 2KDW.

§ 26. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów, stanowisk postojowych,
- 3) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży,
- 4) zieleni towarzyszącej,
- 5) obiektów małej architektury.

3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu; 2) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01,
- b) maksymalna – 0,8;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70%;
- 5) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12 m - 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych – 12 m – 3 kondygnacje nadziemne,

- b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – 5 m,
 - c) wiat, altan i obiektów małej architektury – 4 m,
 - d) masztów i słupów – 12 m;
- 7) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25°– 45°; 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
- a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacho-dachówka, pokrycia bitumiczne;
 - b) kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz z kamienia, cegły, drewna, w kolorach dla nich naturalnych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U z drogi wewnętrznej 3KDW.

§ 27. 1. Wyznacza się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – **las**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczanej na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie lasów.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **droga publiczna klasy zbiorczej** (w granicach planu znajdują się fragmenty drogi);
- 2) na terenie 4KDZ dopuszcza się realizację miejsc postojowych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1KDZ – od 0,1 m do 3 m,
 - b) dla terenu 2KDZ – od 0,1 m do 5 m,
 - c) dla terenu 3KDZ – od 3,5 m do 4,8 m.
 - d) dla terenu 4KDZ – 5 m.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **droga publiczna klasy dojazdowej**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1KDD – 10 m, z poszerzeniem do 16 m w rejonie placu do zawracania,
 - b) dla terenu 2KDD – 10 m.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **droga wewnętrzna**.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1KDW – 10 m, z poszerzeniem do 14,5 m w rejonie placu do zawracania,
 - b) dla terenu 2KDW – 5-6 m,
 - c) dla terenu 3KDW – 6 m,
 - d) dla terenu 4KDW – 7 m,
 - e) dla terenu 5KDW – 6 m.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 31. 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) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia prac budowlanych.

§ 32. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 15 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** i **U**;
- 2) 0,1 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**, **KDZ**, **KDD** i **KDW**.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

§ 34. Uchwała podlega ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wieliszew

Rafał Donarski



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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 13 grudnia 2017 r. do 4 stycznia 2018 roku. Termin składania uwag ustalono do dnia 18 stycznia 2018 roku. W wyznaczonym terminie wpłynęło 12 uwag, z których część została uwzględniona przez Wójta Gminy Wieliszew.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 9 sierpnia do 31 sierpnia 2018 r. Termin składania uwag ustalono na 24 września 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 11 uwag, z których część została uwzględniona przez Wójta Gminy Wieliszew.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 20 lutego do 12 marca 2019 r. Termin składania uwag ustalono na 26 marca 2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 2 uwagi, z których część została uwzględniona przez Wójta Gminy Wieliszew.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia do 12 maja 2026 r. Termin składania uwag ustalono na 26 maja 2026 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 255 uwag, z których 48 uwag zostało uwzględnionych przez Wójta, 17 uwag zostało uwzględnionych w części, natomiast pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.1	28.12.2017	Uwaga do projektu planu zagospodarowania działki 391/1 dotyczy zmiany przebiegu drogi 1KDW, prosiłbym uwzględnić projekt podziałowy. Zał. projekt podziału.	Dz. nr 391/1		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu
1.2.	18.01.2018	[...] po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został udostępniony na	Dz. nr 391/1; ustalenia w zakresie minimalnych powierzchni i frontów działek	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu. Ad. 2. Część uwagi została uwzględniona.

		stronie internetowej Urzędu Gminy, pragnę zgłosić następujące uwagi: 1. Po porównaniu projektu z obecnie obowiązującym planem widać, że zmiany polegają przede wszystkim na zmianie sposobu przeznaczenia działki nr 391/1 - przekształcenie z obszaru leśnego (w obecnym planie 7ZL) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W mojej opinii taka zmiana jest niezgodna z dokumentami strategicznymi obowiązującymi w Gminie Wieliszew, tj: • ze Strategią rozwoju Gminy Wieliszew do 2020 r. w dokumencie jest mowa m.in. o						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		uwzględnianiu lokalizacji terenów zielonych w zabudowie oraz utrzymywaniu ekologicznych barier zieleni przy drogach w celu zmniejszenia szkodliwego oddziaływania spalin i hałasu; • ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wieliszew teren wsi Komornica jest określony jako strefa turystyczno-rekreacyjna, jako strefy mieszkaniowe zostały wskazane tereny wsi Wieliszew, Skrzyszew, Kałuszyń. Znajduje się w dokumencie postulat zwiększenia lesistości terenu gminy (obecnie 24,9 %,						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		przy średniej ogólnopolskiej - 29,4%) - zmiany zaproponowane w projekcie planu są jednoznacznie sprzeczne z założeniami dokumentu. Jednocześnie w strategii zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska wskazano, że „na terenach lasów we wsiach Sikory, Topolina, Poddębie, Komornica dopuszcza się możliwość wprowadzenia ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem istniejącego zadrzewienia”(podkreśl. moje). z Programem Ochrony Środowiska dla gminy Wieliszew - wśród priorytetów znalazło się zachowanie						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		istniejących powierzchni leśnych. W związku z powyższym wydaje się, że na działkach na terenie, który w obecnym planie jest oznaczony jako 7 ZL, co najwyżej może być dopuszczona zabudowa z ograniczeniami określonymi w planie: wielkość działki 1500 m², powierzchnia wyłączona z produkcji leśnej max. 20%, tj. 300 m², powierzchnia biologicznie czynna min. 80 %. 2. Dodatkowo w projekcie dla terenów MN zaproponowano różne minimalne powierzchnie działek od 1000 m² do 1500 m² oraz różne minimalne szerokości						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		działek - od 15 do 18 m - w obowiązującym planie (z 2006 r.) powierzchnie działek leśnych mają wynosić 1500 m², a pozostałych 1200 m², szerokość minimalną działek ustalono na 20 m. Propozycje zmian nie zostały w żaden sposób uzasadnione, jednocześnie takie rozwiązanie może powodować nierówne traktowanie obywateli wobec prawa (właścicieli działek, które były dzielone z uwzględnieniem założeń obecnie obowiązującego planu). Tereny, dla których zaproponowano inne rozmiary położone są na terenie, który nie						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		odbiega swoimi cechami od pozostałych terenów (uksztaltowanie, właściwości przyrodnicze, geologiczne itp). Proponuję przyjęcie postanowień o powierzchni i szerokości działek takich z samych jak w obowiązującym planie. Dodatkowo, dopuszczenie tak gęstej zabudowy (biorąc pod uwagę założenia co do wielkości działek) może powodować ujemne skutki dla środowiska naturalnego - zmiana może spowodować wycinkę lasu. Tereny zielone są ważne m.in. w retencji wód opadowych, w walce z zanieczyszczeniami						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		środowiska (smogiem), są naturalnymi filtrami. Przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko nie odnosi się w pełni do potencjalnych zagrożeń. Nie opisuje gospodarki ściekami na tym terenie. Co prawda plan wskazuje na budowę kanalizacji, ale takie zadanie nie zostało zaplanowane w budżecie gminy na najbliższy czas. Równocześnie zmiany mogą mieć wpływ na wody gruntowe. Obecnie w Komornicy mieszkańcy pobierają wodę z prywatnych ujęć, nie ma realnych planów budowy wodociągu. Zatem zmiany mogące						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		przyczynić się do zwiększenia zagęszczenia zabudowy powinny być realizowane dopiero po przygotowaniu odpowiedniej infrastruktury (wodociągowej i kanalizacyjnej)						
2.1.	24.09.2018	W nawiązaniu do obwieszczenia wójta z dnia 27.07.2018 o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gmina Wieliszew, na podstawie §18 pkt. 1, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę o: 1.Zmianę §11 pkt 2, ppkt1) w	Dz. nr 398/3	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	d. 1 Wielkości działek ustalono w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu. Duża powierzchnia wydzielanych działek jest jednym z elementów ekstensywnej zabudowy wsi Komornica. Ad. 2. Część uwagi została uwzględniona

		odniesieniu do a) w ten sposób aby minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 7MN, 6MN wynosiła 1000 m ² . 2.Zmianę przebiegu wschodniej granicy drogi 5KDD, która wg projektu zmniejsza szerokość mojej nieruchomości nr 398/3 o 3m ponieważ absolutnie nie wyrażam na to zgody						
2.2.	24.09.2018	Wobec obwieszczenia wójta z dnia 27 lipca 2108r. o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gmina Wieliszew, na	Dz. nr 398/1, 398/4, 399	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	Ad. 1 Część uwagi została uwzględniona Ad. 2 Część uwagi nie uwzględniono - poszerzenia drogi KDZ wymagają przepisy Rozporządzenia. Ad.3 Część uwagi została częściowo uwzględniona i

		podstawie §18 pkt. 1, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę o: 1.odrzucenie §26 punkt 2, odniesienia do 2), dotyczącego rozszerzenia drogi oznaczonej symbolem 5KDD do 10m, z Projektu Uchwały Rady Gminy Wieliszew w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew; 2.zachowanie dotychczasowych wymiarów drogi oznaczonej symbolem 2KDZ na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi						częściowo nieuwzględniona - zamiast drogi (w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu – 5KDD) zostanie wyznaczona droga KDW.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		Komornica, gm. Wieliszew; 3.w ramach utworzonego projektu, wyrażamy jednakże zgode na odstąpienie 1m, naszych działek oznaczonych numerem ewidencyjnym: 398/1, 398/4, 399, na rzecz drogi 5KDD						
3.1.	03.04.2019	Wobec obwieszczenia Wójta Gminy Wieliszew z dnia 12 lutego 2019 roku o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gmina Wieliszew, na podstawie art. 18 ust. 1, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu	Dz. nr 398/1, 398/4, 399	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	Ad.1 Część uwagi nieuwzględniona - W projekcie wyłożonym pierwszy raz do publicznego wglądu przedmiotowa droga była oznaczona symbolem 5KDD i była drogą publiczną klasy dojazdowej. W związku z uwagą została zmieniona ranga drogi na drogę wewnętrzną KDW o szerokości 7 m, nawiązującej do dokonanych podziałów

		przestrzennym, zgłaszam uwagi do zapisów ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wnoszę o: 1.Zmianę szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, oznaczonej na planie symbolem 3KDW z 7 m na 5m (§27 ust.2, pkt 1c) lub alternatywnie na 6 m, oraz o symetryczne i solidarne jej poszerzenie, z wszystkich nieruchomości zlokalizowanych wzdłuż wschodniej i zachodniej linii przedmiotowej drogi zarówno z terenu 7 MN jak i z terenu 6MN, wyznaczonych w projekcie m.p.z.p jako tereny						Ad.2. Część uwagi nieuwzględniona - Poszerzenie na tym odcinku drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ, jest kontynuacja poszerzenia drogi ustaloną w obowiązującym planie miejscowym, uchwalonym w 2006 roku. W tym zakresie ustalenia projektu planu zostały podtrzymane. Ad.3 Część uwagi uwzględniona - Wymiary zostaną dodane na rysunku planu. Ad.4 Część uwagi częściowo uwzględniona i częściowo nieuwzględniona - Droga zostanie zwymiarowana na rysunku planu i szerokości
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2.Pozostawienie dla drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 2KDZ, dotychczasowych wymiarów istniejącej drogi powiatowej (ul. Wspólna) , tj. w liniach rozgraniczających 12 m, oznaczonej symbolem 1KDL, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - uchwała nr 418/XXXVIII/06 z dnia 10 października 2006 roku, oraz zachowanie istniejącej drogi (ul. Wspólna) jako drogi lokalnej klasy L (1KDL) .zwymiarowanie granic linii rozgraniczających drogę						zostaną opisane w uchwale. Szerokość jezdni drogi publicznej reguluje rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ad.5 Część uwagi nieuwzględniona - Nie ma możliwości ustalenia obsługi komunikacyjnej terenu 7MN z drogi publicznej klasy zbiorczej, gdyż zgodnie z przepisami odrębnymi należy ograniczyć ilość zjazdów indywidualnych z drogi o takiej klasie. Ad. 6 Część uwagi uwzględniona - Numeracja na
--	--	--	--	--	--	--	--	---

		powiatową - ul. Wspólna, (oznaczoną w projekcie planu i na rysunku symbolem 2KDZ), w stosunku do granic moich terenów 7MN, sąsiadujących, graniczących z drogą powiatową - brak na rysunku projektu planu wymiarów oraz odległości pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (w głąb moich działek); 4. Określenie parametrów drogi 2KDZ w części tekstowej oraz zwymiarowanie szerokości drogi powiatowej (ul. Wspólnej) 2KDZ zarówno na rysunku planu jak i w części tekstowej projektu planu. W projekcie						rysunku zostanie zmieniona. Ad. 7 Część uwagi bezzasadna - Granice stanowisk archeologicznych wraz z ich numerami oraz granice stref ochrony konserwatorskiej zostały naniesione na podstawie załącznika graficznego otrzymanego z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie Ad. 8 Część uwagi nieuwzględniona - Zapisy planu w ustaleniach szczegółowych dla terenów dopuszczają lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym infrastruktury technicznej.
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		uchwały Rady Gminy Wieliszew w sprawie uchwalenia m.p.z.p. dla cz. wsi Komornica oraz na rysunku planu brak jest określenia parametrów drogi (m.inn informacji o jej planowanej szerokości w liniach rozgraniczających jak i szerokości jezdni). 5.Zmianę w §22 ust. 3 pkt 16, tj. dodanie obsługi komunikacyjnej dla terenu 7MN z drogi publicznej, powiatowej (ul. Wspólna) - w projekcie planu oznaczonej jako 2KDZ; 6.Uporządkowanie na rysunku planu numeracji oznaczenia drogi ul. Wspólnej (3KDZ; 1KDZ; 2KDZ) ; 7.Wyjaśnienie motywów zmiany stref archeologicznych typu „A”						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		na terenie objętym projektem m.p.z.p w stosunku do znacznie większego obszaru stref archeologicznych wyznaczonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w obowiązującym m.p.z.p. z 2006 roku dla wsi Komornica. 8. Wyjaśnienie braku wyznaczenia w projekcie m.p.z.p terenów urządzeń elektroenergetycznych EE, które zostały wskazane w m.p.z.p w 2006 roku. Wnoszę o ich wyznaczenie zgodnie z zapisami w m.p.z.p z 2006 r						
3.2.	31.01.2020	Wnoszę o zmianę proponowanych w projekcie planu szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, oznaczonej	Dz. nr 398/1, 398/4, 399	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	Ad.1 Część uwagi nieuwzględniona - szerokość drogi 4KDW została zmniejszona względem pierwszego wyłożenia z 10,0

		na planie symbolem 4KDW z 7 m na 6 m, oraz o symetryczne (po 1m) i solidarne jej poszerzenie, z wszystkich nieruchomości zlokalizowanych wzdłuż wschodniej i zachodniej linii przedmiotowej drogi, tj. zarówno z terenów oznaczonego symbolem 7MN jak i z terenów 6MN, wskazanych w projekcie m.p.z.p. jako tereny zabudowy jednorodzinnej. 2. Wnoszę o zmianę klasy drogi publicznej (ul. Wspólna) oznaczonej w projekcie planu symbolem 3KDZ, 2KDZ, 1KDZ, tj. z projektowanej rogi publicznej klasy zbiorczej minimum 20m) na drogę						m do 7,0 m jednocześnie zmianie uległa klasa drogi z publicznej dojazdowej na wewnętrzną. Obecny przebieg linii rozgraniczających drogi 4KDW nawiązuje do obecnego podziału (działka 398/3). Szerokość drogi jest niezbędna do obsługi przyszłych mieszkańców szczególnie dla nowo powstałego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 7MN. Odpowiednia szerokość drogi daje możliwość realizacji w niej sieci infrastruktury technicznej bez konieczności realizacji tej sieci w działkach
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		publiczną klasy lokalnej 1KDL (obowiązującej obecnie) oraz pozostawienie dotychczasowych jej wymiarów w liniach rozgraniczających 12m zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr 418/XXXVII/06 z dnia 10 października 2006r. 3. Wnoszę o umożliwienie obsługi komunikacyjnej dla terenu oznaczonego symbolem 7MN również z drogi publicznej, powiatowej (ul. Wspólna) – w projekcie planu oznaczonej jako 3KDZ. Teren ten ma bezpośrednio przylega do drogi publicznej, powiatowej (ul.						budowlanych. Ze względów ekonomicznych, poszerzenia dokonano z terenu, który w obowiązującym miejscowym planie jest terenem rolnym przeznaczonym pod uprawy polowe, łąki i pastwiska. Teren po zachodniej stronie drogi 4KDW w obowiązującym od 2006 roku planie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wobec czego w momencie ewentualnego wykupu przez Gminę poszerzenie po stronie zachodniej generowałoby większe koszty. Ad.2. Część uwagi nieuwzględniona -
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		Wspólna). Wnoszę również o wyjaśnienie kwestii oznaczenia na rysunku projektu planu drogi KDZ w 3 miejscach (czyli 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ) – czy nie powinny być zastosowane oznaczenia tylko w dwóch miejscach i użycie tylko dwóch numerów (1 dla terenu zachodniego planu przed „wykluczonym z opracowania lasem”) i 1 dla terenu za lasem w stronę wschodnią część planu). 4. Wnoszę o uporządkowanie w projekcie planu (część tekstowa) numeracji punktów. W rozdziale 3 w §8 projektu planu występuje						poszerzenie na tym odcinku drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ, jest przeniesieniem ustaleń z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica pod względem szerokości drogi (ul. Wspólna). W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew ulica Wspólna we wsi Komornica jest zakwalifikowana do dróg zbiorczych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		błędna numeracja punktów tj pkt 1; pkt 2, pkt 4. (Wykasowano pkt 3, który był w poprzedniej wersji wyłożonego planu i przeniesiono do innego rozdziału, numeracja jednak nie została zmieniona). 5. Wnoszę o wyjaśnienie przyczyny szeregu zmian wprowadzonych do opracowania „Prognozy oddziaływania na środowisko – luty 2019’, przedstawionego społeczeństwu przy poprzednim wyłożeniu planu i zastąpienie go opracowaniem „Prognozy oddziaływania na środowisko – grudzień 2019”, przedstawionym przy obecnie przedstawionym						przestrzennym nie może naruszać ustaleń studium. Wobec powyższego konieczne było ustalenie dla ul. Wspólnej przeznaczenia pod drogę publiczną klasy zbiorczej zgodnie z ustaleniami studium. Ad.3 Część uwagi nieuwzględniona - zgodnie z przepisami odrębnymi należy ograniczać ilość zjazdów z dróg publicznych wyższej klasy, w związku z tym że cały teren 7MN ma możliwość lokalizacji zjazdów na drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 4KDW zasadnym jest ustalenie obsługi komunikacyjnej z drogi niższej klasy.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		projekcie m.p.z.p. dla części wsi Komornica. 6. Brak w projekcie planu (część tekstowa) określenie „frontu działki”, w rozdziale 1 – przepisy ogólne §4 (w poprzedniej wersji istniało ww. określenie). Wnoszę o jego wprowadzenie.						Ad. 4 W tym zakresie uwaga została uwzględniona Ad. 5 Część uwagi nieuwzględniona - zmiany w prognozie oddziaływania na środowisko polegały na aktualizacji zapisów do obecnych ustaleń zawartych w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego. Uwaga nie dotyczy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego . Ad. 6 Część uwagi nieuwzględniona - front działki posiada legalna definicję zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.
1	23-04-2026	Uwzględnienie na rysunku przeprowadzonej w 2025 roku modernizacji w ewidencji gruntów i budynków stanowiącej o zmianie klasyfikacji gruntów działki aktualne dane – tereny: rolne 0,0212 ha, leśne: 0,0323 ha, mieszkaniowe: 0,0839 ha, budynki: 82 m ² ;	393/16	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków nie przesądzą o przeznaczeniu terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz

								ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Dla terenów leśnych uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, w związku z czym działkę przeznaczono częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogę wewnętrzną;
2	25-05-2026	Wnoszę o zmianę w ustaleniach dla terenów 10MN i 11MN: - parametru minimalnej powierzchni działki dopuszczającego minimalną powierzchnię 1100 m ² ; - dopuszczenie na każde 550 m ² działki, realizacji jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym. Działki usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych terenów, zabudowane	Teren oznaczony w planie: 10MN, 11MN	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	X - częściowo	Uwagę rozpatruje się częściowo pozytywnie – uwzględnia się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,4, ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%, minimalnej powierzchni działki budowlanej 1200 m ² oraz minimalnej

		budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi posiadają mniejsze pola powierzchni (np. dz. o nr 393/15 o pow. ok 632 m ² , zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny);						powierzchni działki budowlanej przypadającej na jeden lokal mieszkalny na poziomie 1200 m ² . W pozostałym zakresie uwaga nie zostaje uwzględniona ze względu na przyjęte kierunki polityki przestrzennej;
3		Zmiana parametrów wskaźników dla wnioskowanych terenów: - intensywność zabudowy na maksymalną dopuszczalną 0,4; - powierzchni zabudowy na maksymalnie 20% powierzchni działki; - powierzchni biologicznie czynnej 70%; - maksymalna wysokość 9 m;						
4	26-05- 2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN,		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu

		jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m²;	4MN, 5MN, 6MN, 7MN					oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;
--	--	--	--------------------	--	--	--	--	---

5		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;
---	--	---	---	--	---	--	---	---

		zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
7		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;
8	26-05- 2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;						
9		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);						
10	26-05- 2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodziennym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o

								powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
12	26-05- 2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
13		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;

		minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
14	26-05-2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

15		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ład przestrzennego;
16		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ład przestrzennego;
17	26-05-2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN,	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na

		6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;
18		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze

		działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.						w granicach opracowania planu;
19	26-05-2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
20		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
22	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m²;						
23		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury

		oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m²;						przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;
25		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji

		energii wnoszą o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).						odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;
26	26-05-2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;						
27		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

28	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia realizację drobnych usług w ramach zabudowy
----	------------	---	---	--	---	--	---	---

								mieszkaniowej jednorodzinnej;
30	26-05- 2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
31		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;

		objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
33	26-05- 2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
34		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności

		pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.						zapewnienia ład przestrzennego;
35		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ład przestrzennego;
37		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;

		budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).						
38	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o

								powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
40	26-05- 2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
41		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
42	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%;						
43		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na

		dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%;						zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;
44	26-05-2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;						
45		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);						
46	26-05- 2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
47		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m ² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m ²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;

		powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
48	26-05-2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
49		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z

		tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.						tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
50		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
51	26-05-2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach

		związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						lokalizacji nowej zabudowy usługowej;
52		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.						
54	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		zabudowę działek objętych projektem; Maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%;						
55		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;

		objętych projektem; Maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%;						
56	26-05- 2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodziennym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku,

								co umożliwia realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
58	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
59		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m ² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym.	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m ²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;

		Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
61		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust.	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;

		4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).						
62	26-05-2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
63		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);						
64	26-05-2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		zapewnienie również usług dla przyszłych mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
65		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
66		Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o

	26-05-2026	jest w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;						zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
67		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
68		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów

		dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);						płaskich na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
70	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
71		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m ² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna

		1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						powierzchnia działek (1500 m ²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;
73		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;

		budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).						
74	26-05-2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
75		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze

		obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);						w granicach opracowania planu;
76	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz

		fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;						dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
78	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
79		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem

		przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;
81	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek	Teren oznaczony w planie: 1MN,		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w

		budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie	2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN					nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;
--	--	--	------------------------------	--	--	--	--	--

		tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
82		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m ² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m ²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;

		konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
83	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o

								powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
85	26-05- 2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

86		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
88		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz

		spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).						polityką przestrzenną gminy;
89	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
90		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;

		73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
91	26-05-2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
92		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
93	26-05-2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia

		Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;						gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
94		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładunku przestrzennego;
95		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30%

		budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);						powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
96	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
97		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;

		tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
98	26-05-2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych mieszkańców. Fakt, że	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
99		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
100	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN,		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę

		mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	4MN, 5MN, 6MN, 7MN					mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodziennym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
102	26-05- 2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze

		działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;						w granicach opracowania planu;
103		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);						
105		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;

106	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;
-----	------------	--	---	--	---	--	---	---

		zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
107		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m ² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m ²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;

		praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
109	26-05-2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
110		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej

		materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.						gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
111		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
112	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
113		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi

		biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;
114	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN,		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę

		mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	4MN, 5MN, 6MN, 7MN					mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodziennym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
116	26-05- 2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze

		działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;						w granicach opracowania planu;
117		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);						
119		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;

120	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;
-----	------------	--	---	--	---	--	---	---

		zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
121		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m ² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m ²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;

		praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
123	26-05-2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
124		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
125	26-05-2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod

		(1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;						drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
126		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładunku przestrzennego;
127		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz

		dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);						konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
128	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielanie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia

								realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
130	26-05-2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
131		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);						
133		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;

		budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).						
134	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
135		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m ² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m ²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;

		indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
137	26-05- 2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
138		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
139	26-05-2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia

		Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;						gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
140		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładunku przestrzennego;
141		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30%

		budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);						powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
142	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
143		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;

		tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
144	26-05-2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

		mieszkaniowej jednorodzinnej;						
145		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ład przestrzennego;
146		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ład przestrzennego;
147	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN,		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu

		obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;	4MN, 5MN, 6MN, 7MN					oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;
--	--	--	--------------------	--	--	--	--	---

148		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;
-----	--	---	---	--	---	--	---	---

		udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
149	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielanie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia

								realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
151	26-05-2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
152		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);						
154		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;

		budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).						
155	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
156		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m ² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m ²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;

		indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
158	26-05- 2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
159		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
160	26-05-2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN,		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

		terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.	4MN, 5MN, 6MN, 7MN					przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;
--	--	--	--------------------	--	--	--	--	--

161		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
162	26-05-2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
163		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej

		materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.						gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
164		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
166	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m²;						
167		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z

		wynosiła 1500 m² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m²;					uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;
--	--	---	--	--	--	--	---

169		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;
170	26-05-2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;						
171		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		zadrzewienia (strona 90 Studium);						
172	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielanie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia realizację drobnych

								usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
174	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
175		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;

		znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
176	26-05- 2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
177		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;

		tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
178	26-05-2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych mieszkańców. Fakt, że	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
179		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
180	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN,		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę

		mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	4MN, 5MN, 6MN, 7MN					mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodziennym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
182	26-05- 2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze

		działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;						w granicach opracowania planu;
183		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);						
185		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;

186	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;
-----	------------	--	---	--	---	--	---	---

		zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
187		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m ² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m ²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;

		praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m²;						
189	26-05-2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
190		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej

		materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.						gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
191		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
192	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz

		fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;						dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
194	26-05-2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;						
195		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);						
197		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;
198	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m² (§23	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem

		ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;
199		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo	Teren oznaczony w		X		X	Minimalna powierzchnia działek

		wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej.	planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN					została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;
--	--	---	-------------------------------------	--	--	--	--	--

		Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
201	26-05-2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
202		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
203	26-05-2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

		mieszkaniowej jednorodzinnej;						
204		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ład przestrzennego;
205		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ład przestrzennego;
206	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN,		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu

		obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;	4MN, 5MN, 6MN, 7MN					oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;
--	--	--	--------------------	--	--	--	--	---

207		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;
-----	--	---	---	--	---	--	---	---

		udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
208	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
209		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;

		znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
210	26-05- 2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym

								dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
212	26-05-2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;						
213		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
215		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z

		150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).						przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;
216	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
217		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m ² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na

		72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m ²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;
219	26-05-2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
220		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.						
221	26-05- 2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
221		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładunku przestrzennego;

		estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.						
223		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ład przestrzennego;
224	26-05-2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

		mieszkaniowej jednorodzinnej;						
225		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ład przestrzennego;
226		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ład przestrzennego;
227	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN,		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu

		obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;	4MN, 5MN, 6MN, 7MN					oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;
--	--	--	--------------------	--	--	--	--	---

228		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;
-----	--	---	---	--	---	--	---	---

		udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
229	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielanie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia

								realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
231	26-05-2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
232		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego zadrzewienia (strona 90 Studium);						
234		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;

		budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).						
235	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
236		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m ² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m ² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m ²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;

		indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m ² ;						
238	26-05- 2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
239		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
240	26-05-2026	Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 70% na wskazanym	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN,		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu

		obszarze (§23 ust. 3 pkt 9 projektu) znacznie przewyższa powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;	4MN, 5MN, 6MN, 7MN					oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;
--	--	--	--------------------	--	--	--	--	---

241		Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 80% na wskazanym obszarze (§24 ust. 3 pkt 7 projektu) znacznie przewyższa minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidzianą dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym lub dla zabudowy letniskowej, która w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium wynosi minimum 60% (strona 73 Studium). Przyjęcie tak wysokiego minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić lub znacznie utrudnić zabudowę działek objętych projektem; Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% oraz minimalny	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Przyjęte wskaźniki zostały ustalone w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiły one warunek wykorzystania tej zgody;
-----	--	---	---	--	---	--	---	---

		udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;						
242	26-05-2026	Wnoszę o rozważenie zmiany ogólnego zakazu realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN (§23 ust. 3 pkt 4 projektu). W związku z przeznaczeniem większości terenów objętych projektem na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczne jest zapewnienie również usług dla przyszłych mieszkańców. Fakt, że przewidziany został tylko jeden niewielki obszar pod usługi (1U) sprawia, że teren wyznaczony w projekcie nie będzie zrównoważony i mieszkańcy tego obszaru zmuszeni będą dojeżdżać do sąsiednich miejscowości Gminy po usługi. Spowoduje to potencjalnie utratę	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje na tych obszarach lokalizacji nowej zabudowy usługowej;

		atrakcyjności przez teren objęty projektem, a zatem projekt powinien dopuszczać możliwość realizacji uzupełniających usług nieuciążliwych.						
243		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 391/14 i usunięcie występującego tam lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powinno zwiększać się lesistość Gminy.	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;
244	26-05-2026	Wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej jako przeznaczenia dodatkowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie nie ma dostatecznej ilości drobnych usług (np. sklepów, zakładów fryzjerskich czy innych drobnych usług), a istnienie takich miejsc będzie niezbędne dla mieszkańców Komornicy;	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Zgodnie ze Studium tereny oznaczone symbolem MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu utrzymuje to przeznaczenie jako podstawowe oraz dopuszcza wyłącznie istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej.

								Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielanie lokalu użytkowego o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, co umożliwia realizację drobnych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
246	26-05-2026	Wskazuje, że realizacja planowanej drogi 2KDW w obrębie działki nr 391/14 o szerokości 5 m (§29 ust. 1 pkt 2 lit b projektu) wymagać będzie usunięcia znacznej ilości drzew. Jest to sprzeczne z postanowieniem Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym to obszarze występują ograniczenia w zakresie usuwania zadrzewień oraz nakazuje się ochronę stanowisk ochronnych gatunków roślin i powierzchni cennych przyrodniczo;						
247		Wskazuję, że projekt zakłada zmianę obecnego przeznaczenia działki nr 391/14 z lasu (obecne przeznaczenie 7ZL) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to sprzeczne z postanowieniami Studium, które odwołując się do programów ochrony środowiska na terenie Gminy Wieliszew postuluje zwiększenie lesistości Gminy, przy czym na terenach lasów we wsi Komornica obecnie obowiązujące Studium nakazuje zachowanie istniejącego	391/14		X		X	Brak działki o wskazanym numerze w granicach opracowania planu;

		zadrzewienia (strona 90 Studium);						
249		W zakresie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii wnoszę o dopuszczenie takich źródeł o mocy poniżej 150kW, a nie poniżej 100kW (§20 ust. 2 pkt 2 projektu). Byłoby to spójne z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii i Prawa budowlanego, które dla instalacji do 150kW nie wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit c Prawa budowlanego).	cały obszar planu		X		X	Utrzymuje się maksymalną moc instalacji odnawialnych źródeł energii na poziomie 100 kW, zgodnie z przyjętymi ustaleniami oraz polityką przestrzenną gminy;
250	26-05-2026	Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1200 m ² (§23 ust. 3 pkt 15 projektu oraz §11 ust. 2 lit. a projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone	Teren oznaczony w planie: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury przestrzennej wsi Komornica;

		w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m²;						
251		Nakaz, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przypadających na jeden lokal mieszkalny wynosiła 1500 m² (§24 ust. 3 pkt 14 projektu	Teren oznaczony w planie: 8MN, 9MN, 10MN, 11MN		X		X	Minimalna powierzchnia działek została ustalona w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu oraz z uwzględnieniem istniejącej struktury

		oraz §11 ust. 2 lit. b projektu) znacznie przewyższa minimalne wielkości działek budowlanych określone w obecnie obowiązującym dla Gminy Studium (strona 72), która wynosi w Studium minimum 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej na terenach dopuszczających zabudowę o charakterze indywidualnym. Przyjęcie w projekcie tak znacznej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych może w praktyce utrudnić podziały działek, ich sprzedaż oraz w konsekwencji powstawanie nowej zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o zmniejszenie tego parametru w projekcie do 1000 m²;						przestrzennej wsi Komornica. Na części terenów, dla których uzyskano zgodę marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, minimalna powierzchnia działek (1500 m²) stanowiła warunek wykorzystania tej zgody;
253	26-05-2026	Działka ewidencyjna nr 388/14 przeznaczona jest w obecnie	388/14		X		X	Dla przedmiotowego terenu wystąpiono o zgodę na zmianę

		obowiązującym dla Gminy Studium na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), podczas gdy projekt przewiduje tam przeznaczenie leśne (1ZL). Jest to ewidentnie sprzeczne ze Studium. Przeznaczenie tej działki powinno ulec zmianie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;						przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek województwa wyraził zgodę wyłącznie w zakresie przeznaczenia pod drogę, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
254		Wnoszę o zezwolenie na stosowanie listew i tworzyw sztucznych typu siding jako podstawowych materiałów elewacyjnych (§7 ust. 4 pkt 1 projektu). Przy obecnie stosowanych materiałach elewacyjnych o wysokiej jakości i estetyce tego rodzaju zakaz nie ma uzasadnienia.	cały obszar planu		X		X	Zakaz stosowania listew i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładunku przestrzennego;
255		Wnoszę o zezwolenie na możliwość realizacji dachów płaskich oraz	cały obszar planu	X w części	X w części	X w części	X w części	Dopuszcza się realizację dachów płaskich na

		wklęsłych. Nowoczesne budownictwo często opiera się na tego typu dachach. Nie ma uzasadnienia dla tego, żeby wyłączyć możliwość realizacji budynków z tego typu dachami (§7 ust. 4 pkt 2 projektu);						maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Zakaz realizacji dachów wklęsłych wynika z polityki przestrzennej gminy oraz konieczności zapewnienia ładu przestrzennego;
--	--	---	--	--	--	--	--	---

Załączniki:

- Uwagi wymienione w wykazie

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/342/2026

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 24 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) 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, kanalizacyjnej, gazowej i 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Wieliszew

Rafał Donarski

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXVI/342/2026

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 24 września 2026 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

Uzasadnienie

Na podstawie Uchwały nr VII/58/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew, o powierzchni 17,43 hektara, którego granice, określone zostały w części graficznej planu, wyznaczają:

- 1) od północy - po południowej granicy działek o nr ewid. 290, 391/1 i 388/1;
- 2) od wschodu - po wschodniej granicy działek o nr ewid. 398/6 i 398/1;
- 3) od południa - po południowej granicy działki o nr ewid. 411;
- 4) od zachodu - po zachodniej granicy działek o nr ewid. 388/14, 388/7, 388/6, 388/5, 388/4, 388/3, 388/2.

W obszarze objętym opracowaniem obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, dotyczącego obszaru wsi Komornica, uchwalonego uchwałą Nr 418/XXXVIII/06 Rady Gminy Wieliszew z dnia 10 października 2006 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 269 z dnia 24 grudnia 2006 r. poz. 10567).

Projekt planu uwzględnia wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn zm.), a szczególności:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
 - walory architektoniczne i krajobrazowe;
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
 - walory ekonomiczne przestrzeni;
 - prawo własności;
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - potrzeby interesu publicznego;
 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- poprzez zapisy zawarte w projekcie planu, w tym przede wszystkim ustalenia §7-24.

Projekt planu uwzględnia również pozostałe wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy:

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych; poprzez zachowanie trybu sporządzania projektu planu, zgodnie z art. 17 ustawy, w tym umożliwienie składania wniosków i uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego oraz poprzez rozszerzenie dotychczasowego przeznaczenia, ustalonego w planie obowiązującym i umożliwienie zagospodarowania terenu obecnie przeznaczonego pod zabudowę oraz poprzez przeznaczenie fragmentu terenu leśnego pod zabudowę, zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) projekt planu umożliwia nową zabudowę na terenie już przeznaczonym pod zabudowę i uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - projekt planu rozszerza przeznaczenie ustalone w planie obowiązującym oraz przeznacza fragment terenu leśnego pod zabudowę, przy zachowaniu zasady minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nowy teren pod zabudowę jest kontynuacją obecnego zagospodarowania i jest położony w sąsiedztwie istniejących i już wyznaczonych terenów komunikacji;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - projekt planu zapewnia dostęp do dróg publicznych, z których możliwy jest transport publiczny;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w projekcie planu umożliwiona została realizacja chodników w ramach istniejących i projektowanych dróg;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - projekt planu wyłącznie rozszerza przeznaczenie ustalone w planie obowiązującym, natomiast nowy teren pod zabudowę jest kontynuacją obecnego zagospodarowania i jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew”, uchwalonej Uchwałą nr LXX/665/2024 Rady Gminy Wieliszew z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Wieliszew określa prognoza finansowa. Zysk gminy stanowić może opłata planistyczna, opłata adiacencka, podatek od nieruchomości od budynków i gruntów. Natomiast wydatki gminy związanych z uchwaleniem przedmiotowego planu mogą się wiązać ze zmianą terenu ciągu pieszego na teren drogi publicznej klasy dojazdowej, poszerzeniem korytarza tej drogi oraz koniecznością wykupienia terenu przewidzianego pod tą drogę, a następnie jej realizacją.

Dla wnioskowanego obszaru sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko. Wyżej wymienione opracowanie zostało przedłożone do zapoznania się wraz z projektem uchwały.

Skutki gospodarcze podjęcia uchwały to stworzenie dla potencjalnych inwestorów, na terenach objętych przedmiotowym planem, możliwości rozszerzenia dotychczasowych funkcji oraz nowych możliwości inwestycyjnych na obszarze objętym planem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew, sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 ww. Ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wójt zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 poz. 670). Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew.

Zgodnie z wymaganiami Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, gm. Wieliszew, na środowisko - uzgodniono zakres i stopień

szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legionowie.

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

Decyzją Nr 117/2017 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 23 października 2017r., teren o powierzchni 1,5715 ha wskazany we wniosku uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Dla części terenu objętego wnioskiem, o powierzchni 0,7192 ha nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i oznaczony został w planie symbolem ZL z przeznaczeniem podstawowym - Las. Jednocześnie należy wskazać, iż decyzją nr WŚR.VIII.6112/66/02 z dnia 31 października 2002 r. Wojewoda Mazowiecki wydał decyzję o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne miejscowości Komornica o łącznej powierzchni 20,47 ha.

Po opracowaniu projektu planu miejscowego i jego zaopiniowaniu oraz uzgodnieniu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planu miejscowego. Poprzez m. in. ogłoszenia w prasie, na stronie internetowej gminy, poinformowano o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 13 grudnia 2017 r. do 4 stycznia 2018 roku. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy w dniu 28 grudnia 2017 roku r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Termin składania uwag ustalono do dnia 18 stycznia 2018 roku, do projektu planu miejscowego wpłynęło 12 uwag, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Wieliszew. Po uwzględnieniu części uwag, podjęto uchwałę Nr XLV/424/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2018 r., w sprawie zmiany uchwały Nr VII/58/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew, w zakresie pomniejszenia obszaru opracowania planu – poprzez wyłączenie z granic opracowania terenu lasu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową. Wyrokiem nr VII SA/WA 1640/21 z dnia 4 stycznia 2022 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdził nieważność uchwały nr XLV/424/2018 2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2018 r.

Projekt planu ponownie udostępniono do publicznego wglądu w terminie od 9 sierpnia 2018 r. do 31 sierpnia 2018 r. W dniu 27 sierpnia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli mieszkańcy. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, tj. do dnia 24 września 2018 r., do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęło 11 uwag, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Wieliszew. Część uwag została uwzględniona i wymagało to ponowienia procedury.

Plan został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20 lutego 2019 r. do 12 marca 2019 r. W dniu 12 marca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli mieszkańcy. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, tj. do dnia 26 marca 2019 r., do po raz trzeci wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły 2 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Wieliszew. Pierwsza uwaga została częściowo uwzględniona i częściowo nieuwzględniona. Uwzględnienie nie wymagało ponowienia procedury planistycznej, gdyż uwzględnienie dotyczyło zmian technicznych – zwymiarowania szerokości dróg etc. Druga z uwag nie dotyczyła nieruchomości znajdującej się w obszarze opracowania planu.

Rada Gminy Wieliszew uchwałą nr XXX/301/2021 z dnia 13 kwietnia 2021 r. zakończyła procedurę planistyczną uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gmina Wieliszew.

Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem VII SA/Wa 398/22 z dnia 11 stycznia 2024 r. stwierdził nieważność uchwały nr XXX/301/2021 Rady Gminy Wieliszew, orzekając o nieprawidłowym uzasadnieniu w rozstrzygnięciu uwag po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, a następnie wyłączeniu z opracowania działki ewid.nr 391/1, położonej w Komornicy.

Stosując art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zarządzeniem nr 108/2025 Wójta Gminy Wieliszew z dnia 23 października 2025 r. dokonano zmiany poprzednich zarządzeń Wójta Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokonano zmian w projekcie planu miejscowego wskazując poprawne granice opracowania planu zgodne z uchwałą intencyjną VII/58/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2015 r. oraz przedstawiono do ponownego uzgodnienia z Zarządcą Dróg Powiatowych w Legionowie.

W okresie od dnia 22 kwietnia 2026 r. do 12 maja 2026 r. przeprowadzono ponowne wyłożenie do publicznego wglądu zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W okresie od 22 kwietnia do 26 maja wpłynęło 255 uwag do projektu aktu. Wójt Gminy Wieliszew Rozpatrzył uwagi zarządzeniem nr 56/2026 z dnia 16 czerwca 2026 r. zmienionym zarządzeniem nr 127/2026 z dnia 14 września 2026 r. W wyniku złożonych uwag ponownie przeanalizowano zapisy dotyczące obsługi komunikacyjnej, linie rozgraniczające pomiędzy terenami 8MN i 11MN, które zostały poprowadzone po granicach ewidencyjnych działek. Ponadto dokonano zmian w ustaleniach szczegółowych dla terenów 10MN, 11MN w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej przypadającej na jeden lokal mieszkalny. Zweryfikowano zgodność ustaleń planu w części tekstowej i w części graficznej.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

W związku z przeprowadzeniem, opisaną powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

Rafał Donarski