Projekt

UCHWAŁA NR .../.../2023
RADY GMINY WIELISZEW

z dnia ..... 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzeszew (rejon ul. Kanałowej, ul. Bagiennej, ul. Słowackiego i ul. Akacjowej) gm. Wieliszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XLI/407/2022 Rady Gminy Wieliszew z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzeszew (rejon ul. Kanałowej, ul. Bagiennej, ul. Słowackiego i ul. Akacjowej) gm. Wieliszew, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, uchwalonego uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r., Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzeszew (rejon ul. Kanałowej, ul. Bagiennej, ul. Słowackiego i ul. Akacjowej) gm. Wieliszew, zwany dalej „planem".

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

1) od północy: w obrębie ewidencyjnym nr 2.0014 Sikory – północną i wschodnią granicą działki nr ewid. 41/2, wschodnią granicą działek nr ewid. 41/3, 58/2, w obrębie ewidencyjnym nr 2.0011 Olszewnica Nowa - wschodnią granicą działek o nr ewid. 544/1, 544/2, 544/3, wschodnią granicą działki nr ewid. 211, w obrębie ewidencyjnym nr 2.0001 Skrzeszew - północną granicą działek o nr ewid. 231, 232/1, północną i wschodnią granicą działki o nr ewid. 233/1, północną i wschodnią granicą działki o nr ewid. 238/1, wschodnią granicą działek nr ewid. 242/2, 242/3, 231, północno-wschodnią granicą działki nr ewid. 245/3, północną granicą działek nr ewid. 1066/1, 274/1, północną i wschodnią granicą działki o nr ewid. 275/1, wschodnią granicą działek nr ewid. 276/4, 277/1, przedłużeniem wschodniej granicy działki nr ewid. 277/1 przez działkę o nr ewid. 168, w obrębie ewidencyjnym nr 2.0005 Kałuszyn – północną granicą działek nr ewid. 21, 49, 105, 147, 148, 177, 149;

2) od wschodu: w obrębie ewidencyjnym nr 2.0005 Kałuszyn - wschodnią granicą działki nr ewid. 149, wschodnią granicą działek nr ewid. 151, 153, 160, 161, 162, 549/1, 549/2, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, południową granicą działki o nr ewid. 175, wschodnią granicą działki nr ewid. 190, przez działki o nr ewid. 201, 202, 203/2, 204/1, 204/2, 205, 558, południowo-wschodnią granicą działki nr ewid. 558;

3) od południa: w obrębie ewidencyjnym nr 2.0005 Kałuszyn - we fragmencie południową granicą działki nr ewid. 558, przez działkę nr ewid. 558, 198, wschodnią, południową i zachodnią granicą działki nr ewid. 195, przez działkę nr ewid. 193, wschodnią granicą działki nr ewid. 192, przedłużeniem wschodniej granicy działki o nr ewid. 192 przez działkę nr ewid. 237, południową granicą działki o nr ewid. 237 w kierunku zachodnim, przez działkę o nr ewid. 147 do północno-wschodniego wierzchołka działki o nr ewid. 145, wschodnią granicą działki o nr ewid. 145 w kierunku południowym, przedłużeniem wschodniej granicy działki nr ewid. 145 przez działkę o nr ewid. 256, południową granicą działki nr ewid. 256 w kierunku zachodnim, wschodnią granicą działek nr ewid. 262, 264, 265, 266, 267, południową granicą działki nr ewid. 267, przedłużeniem południowej granicy działki nr ewid. 267, przez działkę nr ewid. 263, zachodnią granicą działki nr ewid. 263 w kierunku północno-zachodnim, w obrębie ewidencyjnym nr 2.0011 Olszewnica Nowa - zachodnią granicą działki nr ewid. 216, południową granicą działek nr ewid. 217, 211, 218;

4) od zachodu: w obrębie ewidencyjnym nr 2.0011 Olszewnica Nowa - zachodnią granicą działek 218, 155, 145, 144, 91, 89, 44, 43, 1, północną granicą działek nr ewid. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, w obrębie ewidencyjnym nr 2.0014 Sikory - zachodnią granicą działki nr ewid. 42.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu", w skali 1:2000 – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;

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

4. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek.

5. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętów służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;

3) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny do zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;

4) **linii zabudowy od lasów** – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;

5) **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;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej; za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;

7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe terenu, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

10) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki, samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach, a także urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, nie związanej bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie administracji, gastronomii, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, bankowości, telekomunikacji, zamieszkania zbiorowego, turystyki, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m2 oraz usług publicznych;

12) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;

13) **wiacie turystycznej** – należy przez to rozumieć zadaszony obiekt budowlany, nie stanowiący budynku, wyposażony w urządzenia obsługi ruchu turystycznego;

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

15) **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;

16) **zieleni buforowej** – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z drzew i krzewów, o zwartej strukturze, stanowiące strefę przejściową pomiędzy terenem wód powierzchniowych śródlądowych, a zielenią przydomową;

17) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) linie zabudowy od lasów;

5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;

6) granica strefy powierzchni podejścia ograniczającej przeszkody (OLS) dla lotniska Warszawa-Modlin;

7) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

8) strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

9) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150;

10) korytarz ekologiczny;

11) pasy zieleni buforowej;

12) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

13) przeznaczenie terenów.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-U**;

3) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ML**;

4) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RNL, 2RNL, 3RNL, 4RNL, 5RNL, 6RNL, 7RNL, 8RNL, 9RNL, 10RNL, 11RNL, 12RNL, 13RNL, 14RNL, 15RNL, 16RNL, 17RNL, 18RNL, 19RNL**;

5) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN**;

6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L**;

7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN**;

8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS**;

9) teren komunikacji drogowej publicznej drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**,

10) tereny komunikacji drogowej publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD**.

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

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) dla zabudowy istniejącej, zgodnej z przeznaczeniem terenu:

   a) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie lub odbudowę z zachowaniem dotychczasowych parametrów,

   b) dopuszcza się zachowanie liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;

4) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę, w tym termomodernizację;

5) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:

   a) nakazuje się zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,

   b) nakazuje się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,

   c) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;

6) w zakresie pokryć dachowych budynków nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, blachodachówki, dachówki cementowej, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, grafitowym, czarnym, przy czym ustalenia nie dotyczą dachów płaskich;

7) na terenach 1MNW, 2MNW, 1MNW-U, 1ML dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w planie, istniejących w dniu wejścia w życie planu;

8) na terenach 1MNW, 2MNW, 1MNW-U, 1ML dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone w planie pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

9) ustala się maksymalną wysokość wiat: 3,5 m;

10) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 7,0 m.

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

1) zakazuje się lokalizacji:

   a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

   b) biogazowni,

   c) budynków i budowli służących do obsługi produkcji rolnej,

   d) zakładów spopielania zwłok oraz grzebowisk zwierząt,

   e) elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji turbin wiatrowych o pionowej osi obrotu,

   f) elektrowni fotowoltaicznych, z wyjątkiem mikroinstalacji,

   g) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,

   h) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:

   a) tereny 1MNW, 2MNW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren 1MNW-U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo – usługowy,

c) teren 1ML kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy,

d) teren 10RNL w granicach zabudowy istniejącej jako teren zabudowy zagrodowej;

3) nakazuje się ochronę korytarza ekologicznego, wyznaczonego na rysunku planu, poprzez nasadzenia drzew i krzewów lub zachowanie drzew i krzewów istniejących oraz uwzględnienie ich w zagospodarowaniu sąsiadujących terenów;

4) nakazuje się realizację pasów zieleni buforowej o szerokości co najmniej 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;

5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zmian kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

6) zakazuje się likwidacji istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) nakazuje się zachowanie przepływu wód w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu istniejących cieków wodnych, kanałów, rowów, urządzeń drenarskich.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

1) ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych oznaczonych numerami AZP 52-65/28, AZP 52-65/29, AZP 52-65/30, AZP 52-65/31, AZP 52-65/32, AZP 52-65/33, AZP 52-65/34, AZP 52-65/35, AZP 52-65/40, AZP 52-65/41, w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, których granice wyznaczono na rysunku planu;

2) na obszarze stref, o których mowa w pkt 1, roboty ziemne albo zmianę sposobu zagospodarowania należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami.

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

1) nakazuje się ochronę wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskazuje się na rysunku planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz granicę strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3) wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);

4) w obrębie obszarów wskazanych w pkt 1, 2 oraz 3 obowiązują ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) w granicach strefy powierzchni podejścia ograniczającej przeszkody (OLS) dla lotniska Warszawa-Modlin, obowiązują ustalenia przepisów odrębnych:

a) nakazuje się ograniczenie wysokości obiektów naturalnych oraz obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,

b) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) nakazuje się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

3) ustala się strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 22,0 m, po 11,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w której:

a) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu,

b) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,

c) zakazuje się lokalizacji budynków;

4) ustala się strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 12,0 m, po 6,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w której:

a) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu,

b) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu;

5) ustala się na rysunku planu strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 o szerokości 30,0 m, po 15,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach, w której:

a) zakazuje się lokalizacji budynków,

b) obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ jako drogę służącą do powiązań z zewnętrznym ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

2) ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, jako podstawowy układ komunikacji drogowej;

3) ustala się dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDD, 2KDD oraz z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;

4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wyznaczenie i realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu przy spełnieniu następujących wymagań:

a) szerokość dojazdu nie mniejsza niż 6,0 m,

b) w przypadku nieprzelotowego dojazdu nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego do zawracania,

c) dopuszcza się realizację dojazdów bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego;

5) nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, wliczając w to stanowiska do parkowania w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych, realizację co najmniej:

a) 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

b) 2 miejsc do parkowania na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej w budynku usługowym lub na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,

c) 2 miejsca do parkowania na jeden budynek rekreacji indywidualnej;

6) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakazuje się realizację 3 stanowisk do parkowania rowerów na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego, jednak nie mniej niż 3 stanowiska parkingowe.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny komunikacji;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami komunikacji, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L, WS-ZN, WS;

3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

4) nakazuje się zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;

5) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, skablowanie, remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów ochrony przeciwpożarowej, nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;

7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych:

a) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub nie mniejszej niż 75 mm dla kanalizacji sanitarnej tłocznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,

c) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków komunalnych i bytowych;

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

c) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się stosowanie urządzeń infrastruktury technicznej służących ochronie wód podziemnych i powierzchniowych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się podłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się zasilanie z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,

c) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,

d) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako kablowych linii podziemnych,

e) dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych:

a) ustala się stosowanie energii elektrycznej oraz paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu;

b) dopuszcza się stosowanie kominków, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakazuje się wyposażenie działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów.

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

1) minimalne powierzchnie działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 1MNW-U, 1ML: 1500 m^2;

2) minimalne szerokości frontów działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 1MNW-U, 1ML: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 1MNW-U, 1ML: od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleń pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej oraz w przypadku budowy infrastruktury technicznej lub budowy dróg oraz w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW:

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

2) ustala się:

   a) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej,

   b) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w wolnostojącym budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

3) dopuszcza się lokalizację:

   a) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego,

   b) zieleni towarzyszącej;

4) ustala się intensywność zabudowy:

   a) minimalną: 0,01,

   b) maksymalną: 0,20;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 70%;

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

   a) budynków mieszkalnych: 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;

8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

9) ustala się geometrię dachów: dachy dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2;

12) ustala się obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1MNW z ul. Juliusza Słowackiego, zlokalizowanej poza obszarem planu,

b) terenu 2MNW z ul. Juliusza Słowackiego, zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez działki zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U:

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

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;

3) ustala się:

a) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub wyłącznie jednego budynku usługowego wolnostojącego na działce budowlanej,

b) realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego w wolnostojącym budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

4) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego,

b) zieleni towarzyszącej;

5) ustala się intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,30;

6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 60%;

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, usługowych: 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;

9) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

10) ustala się geometrię dachów: dachy dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 11;

11) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;

12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2;

13) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Akacjowej, zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez działki zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ML:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) ustala się:

a) lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej,

b) realizację wyłącznie jednego lokalu w wolnostojącym budynku rekreacji indywidualnej;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego,

b) zieleni towarzyszącej;

4) ustala się intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,01,

b) maksymalną: 0,10;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;

6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 80%;

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków rekreacji indywidualnej: 7,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;

8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

9) ustala się geometrię dachów: dachy dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2;

12) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 1KDZ lub z ul. Janiny, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 15. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, dla terenów łąk i pastwisk, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RNL, 2RNL, 3RNL, 4RNL, 5RNL, 6RNL, 7RNL, 8RNL, 9RNL, 10RNL, 11RNL, 12RNL, 13RNL, 14RNL, 15RNL, 16RNL, 17RNL, 18RNL, 19RNL:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze,

b) tereny łąk i pastwisk,

c) zieleń naturalna, w tym grunty zadrzewione,

d) urządzenia wodne, w tym rowy melioracyjne;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) wiat turystycznych,

b) ścieżek edukacyjnych oraz przyrodniczych;

3) dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej na terenie 10RNL, z uwzględnieniem zapisów §5 pkt 4;

4) dopuszcza się zalesienia z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych;

5) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

6) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna, w tym grunty zadrzewione;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) wiat turystycznych,

b) ścieżek edukacyjnych oraz przyrodniczych;

3) dopuszcza się zalesienia z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych;

4) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 17. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe lub zieleń naturalna, w tym grunty podmokłe oraz grunty zadrzewione;

2) dopuszcza się lokalizację:

   a) urządzeń wodnych,

   b) ścieżek edukacyjnych oraz przyrodniczych,

   c) obiektów służących regulacji przepływów;

3) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu regulacji, rekultywacji, rewitalizacji, utrzymania wód oraz innych działań związanych z gospodarką wodną;

4) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 19. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe:

   a) terenów 1WS, 2WS, 3WS – naturalne cieki wodne,

   b) terenów 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS – kanały i rowy,

   c) terenu 10WS – wody Jeziora Olszewskiego;

2) dopuszcza się lokalizację:

   a) urządzeń wodnych,

   b) obiektów służących regulacji przepływów;

3) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu regulacji, rekultywacji, rewitalizacji, utrzymania wód oraz innych działań związanych z gospodarką wodną;

4) nakazuje się zachowanie istniejącego ukształtowania oraz naturalnego charakteru terenów 1WS, 2WS, 3WS;

5) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 20. W zakresie zasad zagospodarowania:

1) dla terenu komunikacji drogowej publicznej drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ – ul. Bagienna:

   a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,

   b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 0,8 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

   c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzyszącej,

   d) dopuszcza się sytuowanie stanowisk do parkowania,

   e) dopuszcza się realizację chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;

2) dla terenów komunikacji drogowej publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej:

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- drogi 1KDD: od 7,0 do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- drogi 2KDD: od 8,0 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzyszącej,

d) dopuszcza się sytuowanie stanowisk do parkowania,

e) dopuszcza się realizację chodników,

f) dopuszcza się połączenie strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

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

1) dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;

2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy, w czasie trwania budowy z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RNL, ZN, L, WS-ZN, WS.

§ 22. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW, MNW-U, ML;

2) 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

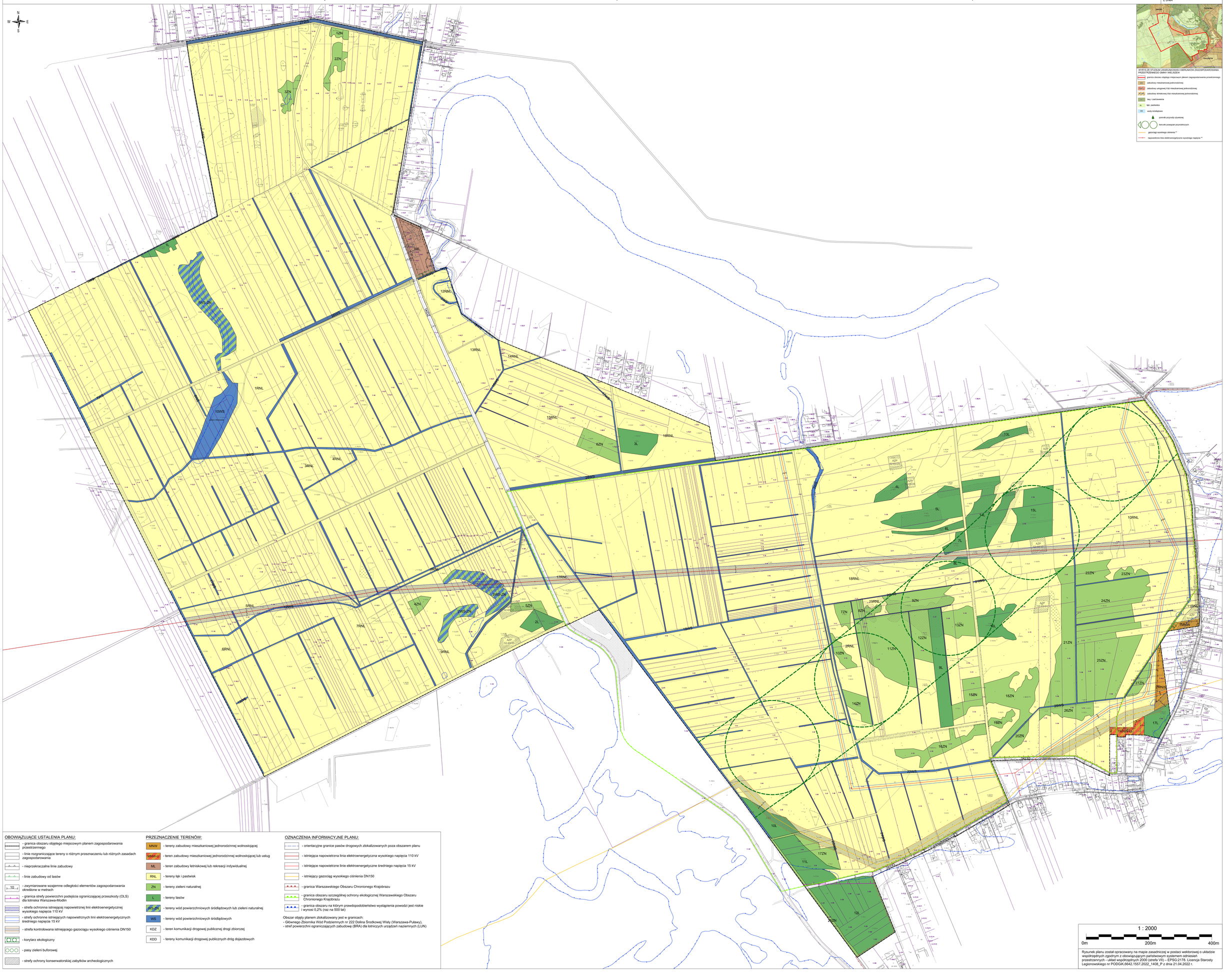
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI SIKORY, OLSZEWNICA NOWA, KAŁUSZYN, SKRZESZEW (REJON UL. KANAŁOWEJ, UL. BAGIENNEJ, UL. SŁOWACKIEGO I UL. AKACJOWEJ) GM. WIELISZEW

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY WIELISZEW
Z DNIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELISZEW

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNW)
- zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej (MNW-U)
- zabudowy letniskowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej (ML)
- tereny i ewidencyjne (RNL)
- tereny łąk i pastwisk (ZN)
- wody śródlądowe (WS)
- pomniki przyrody użytkowej
- kanurki powyżej przyodniczych
- głównego wyprowadzenia ciśnienia **
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia **


1ZN
2ZN
3ZN
1L
1ML
1RNL
2RNL
3RNL
4RNL
5RNL
6RNL
7RNL
8RNL
9RNL
10RNL
11RNL
12RNL
13RNL
14RNL
15RNL
16RNL
17RNL
18RNL
19RNL
1WS-ZN
2WS-ZN
1WS
2WS
3WS
4WS
5WS
6WS
7WS
8WS
9WS
10WS
11WS
12WS
13WS
14WS
15WS
16WS
17WS
18WS
19WS
20WS
21WS
22WS
1KDW
2KDW
3KDW
4KDW
5KDW
6KDW
1KDD
2KDD
3KDD
4KDD
5KDD
6KDD
1KDZ
2KDZ
3KDZ
4KDZ
5KDZ
6KDZ
2L
3L
4L
5L
6L
7L
8L
9L
10L
11L
12L
13L
14L
15L
1ZN
2ZN
3ZN
4ZN
5ZN
6ZN
7ZN
8ZN
9ZN
10ZN
11ZN
12ZN
13ZN
14ZN
15ZN
16ZN
17ZN
18ZN
19ZN
20ZN
21ZN
22ZN
23ZN
24ZN
25ZN
26ZN
27ZN
28ZN
1MNW
1MNW-U
1MNW-U
1MNW-U

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr .....
Rady Gminy Wieliszew
z dnia..... r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzeszew (rejon ul. Kanałowej, ul. Bagiennej, ul. Słowackiego i ul. Akacjowej) gm. Wieliszew

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

§1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 maja 2023 r. do 31 maja 2023 r. Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami zawartymi w planie przeprowadzono 24 maja 2023 r. W wyznaczonym do 16 czerwca 2023 r. terminie składania uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły 53 pisma z uwagami do projektu, z których 6 uwag, dotyczących pozostawienia obecnej formy zagospodarowania nieruchomości, zostało uwzględnionych. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w projekcie albo pozostały bez rozpatrzenia ze względu na zakres uwag wykraczający poza zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
1	12-05-2023 r.	Zwracam się z prośbą o uwzględnienie przeznaczenia działki nr 244/2 położonej w obrębie Skrzeszew, w miejscowości Skrzeszew, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i wskazanie w zapisach możliwości: budowy urządzeń służących wywarzaniu oraz magazynowaniu energii elektrycznej z energii słonecznej, o mocy przekraczającej 500kW.	Działka ewid. nr 244/2, Skrzeszew	13RNL		+			Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977) „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne; 2) urządzeń innych niż wolnostojące.” Wobec nieokreślenia w uwadze maksymalnej mocy zainstalowanej nie można jednoznacznie stwierdzić, czy dla danego rodzaju inwestycji jest konieczność wyznaczania ich rozmieszczenia w dokumencie studium
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: W zapisach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, (uchwała nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 10 października 2018 r.) dalej Studium, wskazana działka nie leży na obszarze wyłączonym z zabudowy, natomiast w opublikowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzeszew została objęta terenem o znaczeniu 13RNL, dla którego w par. 15 pkt 5 zakazuje lokalizacji nowej zabudowy co znacznie ogranicza jej potencjał. W związku z zapisami obowiązującymi w studium zwracam się z prośbą o rozpatrzenie zmiany w procedowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		Inwestycje polegające na budowie elektrowni fotowoltaicznych nie oddziałują na sąsiadujące działki - teren ich oddziaływania zamyka się w terenie inwestycji, nie emitują zanieczyszczeń ani hałasu, nie wpływają negatywnie na środowisko naturalne. Realizacja nie będzie miała negatywnego wpływu na okoliczne obszary w żadnym aspekcie. Dodatkowo na etapie eksploatacji inwestycje tego typu są praktycznie bezobsługowe, co za tym idzie - nie generują ruchu samochodowego ani ludzi. Pozwalają na bezpieczną, ekologiczną produkcję energii elektrycznej, przyczyniając się tym samym do zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego i większe uniezależnienie się energetyki od cen paliw kopalnych oraz mają realny wpływ na stabilność dostaw energii na terenie gminy, w której są realizowane. Mając na uwadze postępującą transformację energetyczną Polski oraz krajowe zobowiązania polegające na maksymalnym zwiększeniu ilości mocy wytwórczych pochodzących z OZE (w dniu 10 marca 2021 roku, na podstawie art. 15a ust. 2 p.e.l zostało opublikowane w Monitorze Polskim obwieszczenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie polityki energetycznej państwa do 2040 roku – PEP2040) tego typu inwestycje leżą w szeroko pojętym społecznym interesie -,zarówno z przyczyn ekonomicznych (tańsze ceny energii elektrycznej) jak i środowiskowych (nieemisyjny sposób produkcji energii z odnawialnego źródła energii) Określając w niniejszej sprawie, gdzie leży interes publiczny oraz słuszny interes obywateli, powinien wziąć pod uwagę realizację PEP2040. W świetle omawianego dokumentu kwestie wyzwań związanych ze zmianami klimatycznymi i konieczność redukcji emisji gazów cieplarnianych powinny być traktowane przez organy administracji publicznej jako interes publiczny, który w świetle k.p.a. powinien być brany pod uwagę przy podejmowaniu każdej decyzji administracyjnej i określaniu ładu planistycznego. Należy również zwrócić uwagę, że słuszny interes obywateli wymaga, by poprzez rozbudowę infrastruktury odnawialnych źródeł energii obniżać wpływ sektora na środowisko oraz przeciwdziałać podwyżkom cen energii elektrycznej, które niewątpliwie będą skutkiem korzystania z konwencjonalnych źródeł energii elektrycznej. W związku z tym bardzo korzystny wydaje się koszt ekonomiczny i nakładu pracy (plan w trakcie uchwalania) w stosunku do możliwych do uzyskania korzyści. Mając na uwadze powyższe, zwracam się z prośbą o wprowadzenie wnioskowanej zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek składam jako potencjalny Inwestor posiadający prawo do dysponowania nieruchomością, przy pełnej akceptacji właściciela wskazanej działki.							przed ustaleniem przeznaczenia pod budowę urządzeń służących wytwarzaniu energii elektrycznej z energii słonecznej w planie. Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew nie wyznacza terenów pod realizację farm fotowoltaicznych.
2	24-05-2023 r.	2.1. Dz. 276/2 ob. 0001 zgodnie z Uchwałą L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przyszłości ww. działka miała posłużyć do budowy domu jednorodzinnego mojego potomstwa.	Działka ewid. nr 135, obręb 0005 - Kałuszyn, działka ewid. nr 276/2, obręb 0001 - Skrzeszew	16RNL, 16ZN, 18RNL		+			Z uwagi na konieczność pozostawienia w nienaruszonym stanie rowów i kanałów w celu zachowania odpowiednich stosunków wodnych oraz uwzględniając opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, niemożliwym jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powyższym terenie, na którym znajduje się działka ewid. nr 276/2, położona we wsi Skrzeszew. Zgodnie z powyższą opinią lokalizacja jakiejkolwiek zabudowy przetnie

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		2.2. Dz. 135 ob. 0005 określana jako działka rolna - PS (pastwiska trwałe), według definicji Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa zalicza się do gruntów rolnych. W związku z tym, w przyszłości, działka ta miała zostać wykorzystana do zabudowy zagrodowej planowanego gospodarstwa rolnego.				+			zwarty obszar terenów otwartych stwarzając zbyt mocna dominację w otwartym krajobrazie oraz istotna barierę dla powiązań przyrodniczych. Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 135, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, lasy i zadrzewienia. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."
3	12-06-2023 r.	Dz. 276/4 ob. 0001 zgodnie z Uchwałą L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przyszłości na terenie ww. działki planowałam zabudowę letniskową/jednorodzinną.	Działka ewid. nr 276/4, Skrzeszew	16RNL		+			Z uwagi na konieczność pozostawienia w nienaruszonym stanie rowów i kanałów w celu zachowania odpowiednich stosunków wodnych oraz uwzględniając opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, niemożliwym jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powyższym terenie, na którym znajduje się działka ewid. nr 276/4, położona we wsi Skrzeszew. Zgodnie z powyższą opinią lokalizacja jakiejkolwiek zabudowy przetnie zwarty obszar terenów otwartych stwarzając zbyt mocna dominację w otwartym krajobrazie oraz istotna barierę dla powiązań przyrodniczych.
4	14-06-2023 r.	Dz. 276/3 ob. 0001 zgodnie z Uchwałą L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przyszłości ww. działka miała posłużyć do budowy domu jednorodzinnego dla mojego dziecka.	Działka ewid. nr 276/3, Skrzeszew	16RNL		+			Z uwagi na konieczność pozostawienia w nienaruszonym stanie rowów i kanałów w celu zachowania odpowiednich stosunków wodnych oraz uwzględniając opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, niemożliwym jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powyższym terenie, na którym znajduje się działka ewid. nr 276/3, położona we wsi Skrzeszew. Zgodnie z powyższą opinią lokalizacja jakiejkolwiek zabudowy przetnie zwarty obszar terenów otwartych stwarzając zbyt mocna dominację w otwartym krajobrazie oraz istotna barierę dla powiązań przyrodniczych.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
5	02-06-2023 r.	Dotyczy działki o numerze 103 o obszarze 3300m², której jestem właścicielem. Chciałabym by wyżej wymieniona działka mogła być wykorzystana na cele rekreacyjne, z możliwością postawienia zabudowy letniskowej.	Działka ewid. nr 103, Kałuszyn	18RNL, 24WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 103, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."
6	07-06-2023 r.	Proponowany sposób zagospodarowania - MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: W/w działki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Bagiennej, będącej drogą utwardzoną (asfalt), która jest głównym traktem prowadzącym do miejscowości Sikory w Gminie Wieliszew. Po drugiej stronie w/w ulicy znajdują się tereny, na których możliwa jest zabudowa mieszkaniowa lub letniskowa, a teren nie jest objęty ochroną ze względu na warunki naturalne lub środowisko. Jednocześnie działki od strony północnej przylegają do drogi gruntowej, przy której znajdują się tereny z zabudową letniskową. Należy podkreślić, że warunki środowiskowe i ukształtowanie terenu działek nr 58/1 i 58/2 niczym się nie różnią od terenów, o których wspomnieliśmy powyżej, czyli znajdujących się po drugiej stronie ulicy Bagiennej oraz drogi gruntowej od strony północnej. Ponadto na podstawie klasyfikacji gleb gruntów rolnych gleba na przedmiotowych działkach określana jest jako klasa VI, czyli gleby orne najsłabsze, więc produkcję rolną na ich powierzchni należy określić jako nieopłacalną. Tereny wskazanych działek są głównie piaszczyste i nie ma na nich terenów bagnistych lub podmokłych - teren bagien znajduje się w odległości ponad 450 metrów w kierunku zachodnim od ww. działek	Działki ewid. nr 58/1, 58/2, Sikory	1RNL, 18WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działek ewid. nr 58/1, 58/2, położonych we wsi Sikory, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działki znajdują się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
7	07-06-2023 r.	Neguję projekt planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w zakresie wskazanych nieruchomości. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia moich gruntów. Jestem właścicielem i sam chcę decydować o przeznaczeniu.	Działki ewid. nr 125, 25, 122, 124, Kałuszyn Powierzchnia działek ewid. nr 125 – 4ha 81m²; 25 – 1a, 122 – 34a, 124 – 17a.	8ZN, 11ZN, 18RNL, 20WS, 19WS		+			Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Proponowane w uwadze przeznaczenie działek ewid. nr 25, 122, 124, 125, położonych we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działki znajdują się na obszarach wyłączonych z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, lasy i zadrzewienia, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."
8	13-06-2023 r.	8.1. Neguje projekt planu zagospodarowania przestrzennego	Działka ewid. nr 238/1, Skrzeszew	1WS, 2WS, 14WS, 15WS, 12RNL, 13RNL		+			Projekt planu został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu jest wynikiem przede wszystkim założeń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego w 2018 roku oraz wytycznych wynikających z przepisów odrębnych wskazanych przez organy i instytucje odpowiednie do opiniowania i uzgadniania projektów planów. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
		8.2. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej działki				+			
		8.3. W myśl art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zmiana przeznaczenia gruntu bez zgody jego właściciela jest niesprawiedliwością społeczną.				+			
		8.4. Pozbawienie możliwości decydowania, o własności w tym wypadku, o działce narusza istotę prawa własności Art. 64 pkt 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej				+			
9	13-06-2023 r.	9.1. Neguje projekt planu zagospodarowania przestrzennego	Działki ewid. nr 140, 207, 209, Olszewnica Nowa	12WS, 1RNL, 8RLN, 9RNL		+			Projekt planu został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu jest wynikiem przede wszystkim założeń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków
		9.2. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej działki				+			

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		9.3. W myśl art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zmiana przeznaczenia gruntu bez zgody jego właściciela jest niesprawiedliwością społeczną.				+			zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego w 2018 roku oraz wytycznych wynikających z przepisów odrębnych wskazanych przez organy i instytucje odpowiednie do opiniowania i uzgadniania projektów planów. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
		9.4. Pozbawienie możliwości decydowania, o własności w tym wypadku, o działce narusza istotę prawa własności Art. 64 pkt 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej				+			
10	14-06-2023 r.	10.1. Neguję projekt planu zagospodarowania przestrzennego	Działka ewid. nr 94, Kałuszyn	11L, 17ZN, 18RNL		+			Projekt planu został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu jest wynikiem przede wszystkim założeń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego w 2018 roku oraz wytycznych wynikających z przepisów odrębnych wskazanych przez organy i instytucje odpowiednie do opiniowania i uzgadniania projektów planów. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
		10.2. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej działki				+			
		10.3. W myśl art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zmiana przeznaczenia gruntu bez zgody jego właściciela jest niesprawiedliwością społeczną.				+			
		10.4. Pozbawienie możliwości decydowania, o własności w tym wypadku, o działce narusza istotę prawa własności Art. 64 pkt 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej				+			
11	16-06-2023 r.	11.1. Neguję projekt planu zagospodarowania przestrzennego	Działki ewid. nr 168, 549/2, Kałuszyn; Działki ewid. nr 185, 121, Olszewnica Nowa	25WS, 22ZN, 23ZN, 10RNL, 11RNL, 9RNL, 4ZN, 2WS-ZN, 12WS, 1RNL, 8RNL		+			Projekt planu został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu jest wynikiem przede wszystkim założeń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego w 2018 roku oraz wytycznych wynikających z przepisów odrębnych wskazanych przez organy i instytucje odpowiednie do opiniowania i uzgadniania projektów planów. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
		11.2. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej działki				+			
		11.3. W myśl art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zmiana przeznaczenia gruntu bez zgody jego właściciela jest niesprawiedliwością społeczną.				+			
		11.4. Pozbawienie możliwości decydowania, o własności w tym wypadku, o działce narusza istotę prawa własności Art. 64 pkt 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej				+			
12	16-06-2023 r.	12.1. Neguję projekt planu zagospodarowania przestrzennego	Działka ewid. nr 549/1, Kałuszyn	10RNL, 11RNL, 25WS		+			Projekt planu został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu jest wynikiem przede wszystkim założeń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego w 2018 roku oraz wytycznych wynikających z przepisów odrębnych
		12.2. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej działki				+			
		12.3. W myśl art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zmiana przeznaczenia gruntu bez zgody jego właściciela jest niesprawiedliwością społeczną.				+			

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		12.4. Pozbawienie możliwości decydowania, o własności w tym wypadku, o działce narusza istotę prawa własności Art. 64 pkt 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej				+			wskazanych przez organy i instytucje odpowiednie do opiniowania i uzgadniania projektów planów. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
13	16-06-2023 r.	13.1. Negujemy projekt planu zagospodarowania przestrzennego	Działki ewid. nr 242/2, 242/3, Skrzeszew	13RNL, 15WS		+			Projekt planu został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu jest wynikiem przede wszystkim założeń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego w 2018 roku oraz wytycznych wynikających z przepisów odrębnych wskazanych przez organy i instytucje odpowiednie do opiniowania i uzgadniania projektów planów. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na konieczność pozostawienia w nienaruszonym stanie rowów i kanałów w celu zachowania odpowiednich stosunków wodnych oraz uwzględniając opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, niemożliwym jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powyższym terenie, na którym znajdują się działki ewid. nr 242/2, 242/3, położone we wsi Skrzeszew. Zgodnie z powyższą opinią lokalizacja jakiejkolwiek zabudowy przetnie zwarty obszar terenów otwartych stwarzając zbyt mocna dominację w otwartym krajobrazie oraz istotna barierę dla powiązań przyrodniczych.
		13.2. Nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia mojej działki				+			
		13.3. W myśl art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zmiana przeznaczenia gruntu bez zgody jego właściciela jest niesprawiedliwością społeczną.				+			
		13.4. Pozbawienie możliwości decydowania, o własności w tym wypadku, o działce narusza istotę prawa własności Art. 64 pkt 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej				+			
		13.5. Naszym zamiarem jest przeznaczenie naszych działek pod zabudowę siedliskową.				+			
14	16-06-2023 r.	14.1. Neguję projekt planu zagospodarowania przestrzennego	Działki ewid. nr 34, 46, 128, 131, Kałuszyn	19WS, 20WS, 13ZN, 15ZN, 18RNL		+			Projekt planu został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu jest wynikiem przede wszystkim założeń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego w 2018 roku oraz wytycznych wynikających z przepisów odrębnych wskazanych przez organy i instytucje odpowiednie do opiniowania i uzgadniania projektów planów. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
		14.2. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej działki				+			
		14.3. W myśl art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zmiana przeznaczenia gruntu bez zgody jego właściciela jest niesprawiedliwością społeczną.				+			
		14.4. Pozbawienie możliwości decydowania, o własności tym wypadku, o działce narusza istotę prawa własności Art. 64 pkt 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej				+			

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
									O odstąpieniu od prac nad sporządzaniem planu może decydować Rada Gminy Wieliszew w drodze uchwały. Wójt nie jest organem uprawnionym do odstąpienia od sporządzenia planu.
15	16-06-2023 r.	15.1. Pozbawienie możliwości decydowania, o własności gruntu narusza istotę prawa własności (Art. 64 pkt 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej)	Działka ewid. nr 169, Kałuszyn	24ZN, 25WS, 10RNL, 11RNL		+			Projekt planu został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu jest wynikiem przede wszystkim założeń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego w 2018 roku oraz wytycznych wynikających z przepisów odrębnych wskazanych przez organy i instytucje odpowiednie do opiniowania i uzgadniania projektów planów. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
		15.2. Zmiana przeznaczenia gruntu bez zgody jego właściciela jest niesprawiedliwością społeczną (art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej)				+			
		15.3. Neguję projekt planu zagospodarowania przestrzennego				+			
		15.4. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej działki				+			
16	16-06-2023 r.	16.1. Pozbawienie możliwości decydowania, o własności gruntu narusza istotę prawa własności (Art. 64 pkt 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej)	Działka ewid. nr 169, Kałuszyn	24ZN, 25WS, 10RNL, 11RNL		+			Projekt planu został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu jest wynikiem przede wszystkim założeń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego w 2018 roku oraz wytycznych wynikających z przepisów odrębnych wskazanych przez organy i instytucje odpowiednie do opiniowania i uzgadniania projektów planów. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. O odstąpieniu od prac nad sporządzaniem planu może decydować Rada Gminy Wieliszew w drodze uchwały. Wójt nie jest organem uprawnionym do odstąpienia od sporządzenia planu.
		16.2. Zmiana przeznaczenia gruntu bez zgody jego właściciela jest niesprawiedliwością społeczną (art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej)				+			
		16.3. Neguję projekt planu zagospodarowania przestrzennego				+			
		16.4. Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia mojej działki				+			
17	13-06-2023 r.	Wnoszę, aby część wschodnia działki 171 (do 60m od drogi publicznej) została zakwalifikowana jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Działka ewid. nr 171 (po podziale 171/2) Kałuszyn	10RNL, 11RNL, 25WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 171/2, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Zamierzeniem inwestycyjnym jest zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych dla mojej rodziny, dlatego zwracam się z prośbą o pozytywne rozpatrzenie wniosku polegającego na uwzględnieniu kwalifikacji działki pozwalającej na budowę domu jednorodzinnego. Jestem wieloletnim posiadaczem przedmiotowej działki w wyniku otrzymania majątku po rodzicach i planuję budowę jednego domu jednorodzinnego z garażem dla rodziny. Opis prowadzonego postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej działki: (7 września 2022 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego na działce 171/2;							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
		12 września 2022 r. Urząd Gminy Wieliszew wskazał na konieczność uzupełnienia wniosku o decyzję Referatu Ochrony Środowiska w zakresie zgody na realizacje przedsięwzięcia lub braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla wnioskowanego przedsięwzięcia z uwagi na wskazanie dwóch działek właściciela; 10 października 2022 r. została złożona odpowiedź o bezpodstawnym włączaniu do analizy drugiej działki tym samym bezzasadność uzupełnienia dokumentacji; 28 października 2022 r. ponowne wezwanie Urzędu Gminy o konieczność uzupełnienia przedmiotowej dokumentacji; 18 listopada 2022 r. pisemna prośba do Urzędu Gminy Wieliszew o wskazanie podstawy prawnej stosowania przedmiotowej praktyki; 9 grudnia 2022 r. postanowieniem nr 40/2022 Wójt Gminy Wieliszew zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy; 30 grudnia 2022 r. zostało złożone zażalenie na w/w postanowienie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, SKO utrzymało w mocy ww. postanowienie. Projekt planu nie uwzględnił aktualnych potrzeb mieszkańców Zamierzenie inwestycyjne dotyczy wyłącznie pierwszej linii zabudowy, a sama działka cechuje się parametrami zgodnymi z poniższymi: - W sąsiedztwie działki dostępnej z tej samej drogi publicznej znajdują się zabudowania, które pozwalają na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. - Działka ma dostęp do drogi publicznej. - Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego pod dom jednorodzinny. - Klasa gruntu to IV i V, czyli gleby orne średnie i słabe nie nadające się pod uprawę typowo rolniczą. - Planowana inwestycja znajduje się w zabudowie zwartej tj. w zgrupowaniu nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość nie przekracza 100 metrów.							na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring.”
18	14-06-2023 r.	Nie zgadzam się z proponowanym zapisem 1RNL- łąki i pastwiska na terenie moich działek. Wnoszę o zmianę na zapis ML- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.	Działki ewid. nr 26, 27 Olszewnica Nowa	1RNL, 26WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działek ewid. nr 26, 27, położonych we wsi Olszewnica Nowa, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działki znajdują się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;” dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring.”
19	14-06-2023 r.	Nie zgadzam się z proponowanym zapisem 1RNL- łąki i pastwiska na terenie moich działek. Wnoszę o zmianę na zapis ML- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.	Działka ewid. nr 34, Olszewnica Nowa	1RNL, 26WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 34, położonej we wsi Olszewnica Nowa, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Nie posiadam gospodarstwa rolnego więc nie potrzebuję łąk i pastwisk, a tereny przylegające zawsze kojarzone były z rekreacją i zabudową letniskową.							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
									krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."
20	14-06-2023 r.	20.1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki ewid. nr 271/1 z Proponowane w uwadze go w projekcie planu przeznaczenia pod tereny rolnicze – łąki i pastwiska na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Działka ewid. nr 271/1, Skrzeszew	15RNL, 16WS, 17WS		+			Z uwagi na konieczność pozostawienia w nienaruszonym stanie rowów i kanałów w celu zachowania odpowiednich stosunków wodnych oraz uwzględniając opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, niemożliwym jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powyższym terenie, na którym znajduje się działka ewid. nr 271/1, położona we wsi Skrzeszew. Zgodnie z powyższą opinią lokalizacja jakiejkolwiek zabudowy przetnie zwarty obszar terenów otwartych stwarzając zbyt mocna dominację w otwartym krajobrazie oraz istotna barierę dla powiązań przyrodniczych.
		20.2. Jako rolnik proponuję również wprowadzenie na powyższy teren dopuszczenia zabudowy zagrodowej.				+			
		20.3. Jeżeli niemożliwym będzie z jakichkolwiek względów przeznaczenie całej działki ewid. nr 271/1 pod zabudowę mieszkaniową wnoszę o ustalenie takiego przeznaczenia choć w pierwszej linii zabudowy od ul. Bagiennej bądź ustalenia przeznaczenia pod zabudowę letniskową, jako kontynuacji tej funkcji, w oparciu o budynki zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Klucz.				+			
		STRESZCZENE UZASADNIENIA DO UWAGI: Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, wyżej wymieniona działka znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem ML/MN z przeznaczeniem pod zabudowę letniskową i/lub mieszkaniową jednorodzinną. Biorąc pod uwagę przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, które wskazują, iż ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie powinny naruszać ustaleń studium, proszę o zmianę przeznaczenia dla wskazanej działki zgodnie z ustaleniami studium na ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Prośbę swą motywuję tym, iż będąc ojcem dwóch synów w przyszłości chcę zagwarantować im własne miejsce zamieszkania, a działka ewid. 271/1, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej i Jeziora Klucz jest do tego najlepszym miejscem. Jako rolnik proponuję również wprowadzenie na powyższy teren dopuszczenia zabudowy zagrodowej. Zgodnie z ustaleniami projektu planu część działki ewid. nr 271/1 została również przeznaczona pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zobowiązuję się do zachowania rowów i kanałów w istniejącej formie, a zabudowę zrealizuję w odpowiedniej odległości od wskazanych urządzeń melioracyjnych.							
21	14-06-2023 r.	Wniosek o przeznaczenie działki ewid. nr 244/2, obręb 0001 – Skrzeszew pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Działka ewid. nr 244/2, Skrzeszew	13RNL		+			W celu zachowania odpowiednich stosunków wodnych oraz uwzględniając opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, niemożliwym jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powyższym terenie, na którym znajduje się działka ewid. nr 244/2, położona we wsi Skrzeszew. Zgodnie z powyższą opinią lokalizacja jakiejkolwiek zabudowy przetnie zwarty obszar terenów otwartych stwarzając zbyt mocna dominację w otwartym krajobrazie oraz istotna barierę dla powiązań przyrodniczych.
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Działka o dużej powierzchni – ponad 1,2 ha. Działkę tę nabyłem w drodze darowizny od ojca. Ziemia, należy od pokoleń do rodziny. Nie została nabyta w celach komercyjnych. Wyrażenie chęci i nadziei na przeznaczenie działki pod zabudowę dwóch domów jednorodzinnych dla córek. W niedalekiej odległości od działki jest już zabudowa jednorodzinna (osiedla domów jednorodzinnych) oraz rekreacyjna.							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		Działka znajduje się wzdłuż drogi gminnej co znacznie podwyższa jej walory użytkowe. Uważam, że rozwinięta w tym obszarze infrastruktura drogowa winna być należycie wykorzystana. W Gminie Wieliszew niestety obserwujemy trend wydania zezwoleń do zabudowy na gruntach nie uzbrojonych w asfaltowe drogi publiczne przez co następnie nowi mieszkańcy mają trudności z dojazdem do nowo powstałych działek (zlokalizowanych często w polach lub bezpośrednim sąsiedztwie lasu). Ponadto obserwujemy także iż Gmina nie jest następnie zainteresowana wykupem tychże dróg dojazdowych do nowych osiedli w celu utrzymania ich w należytym standardzie. Najlogiczniejszym wydaje się, aby wzdłuż już istniejących dróg gminnych powstawała zabudowa jednorodzinna mieszkaniowa. Stąd też mój ponowny wniosek oraz uwagi do projektu planu zagospodarowania o wyłączenie działek położonych wzdłuż ulicy gminnej z przeznaczenia terenów łąk i pastwisk na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Należę do rodziny, która od wielu pokoleń mieszka w Gminie Wieliszew i tutaj płaci podatki, moje córki także wiążą swoją przyszłość z tymi terenami. Rozumiemy troskę władz gminy o wartość przyrodniczą i kulturową opisanego w Uchwale XLI/407/2022 Rady Gminy Wieliszew obszaru, jednakże nie pozbawiajmy prawa wieloletnich właścicieli do użytkowania własności wg ich potrzeb.							
22	14-06-2023 r.	Wniosek o przeznaczenie działki ewid. nr 244/2, obręb 0001 – Skrzeszew, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Działka ewid. nr 244/2, Skrzeszew	13RNL		+			W celu zachowania odpowiednich stosunków wodnych oraz uwzględniając opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, niemożliwym jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powyższym terenie, na którym znajduje się działka ewid. nr 244/2, położona we wsi Skrzeszew. Zgodnie z powyższą opinią lokalizacja jakiejkolwiek zabudowy przetnie zwarty obszar terenów otwartych stwarzając zbyt mocna dominację w otwartym krajobrazie oraz istotna barierę dla powiązań przyrodniczych.
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Działka o dużej powierzchni – ponad 1,2 ha. Z działką tą wiązałam nadzieję na budowę domu jednorodzinnego dla mnie i mojej rodziny. Z uwagi na atrakcyjność działki ze względu na bezpośredni dostęp do drogi publicznej wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przez zmianę przeznaczenia działki z planowanego RNL na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.							
23	14-06-2023 r.	Wniosek o przeznaczenie działki ewid. nr 244/2, obręb 0001 – Skrzeszew, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Działka ewid. nr 244/2, Skrzeszew	13RNL		+			W celu zachowania odpowiednich stosunków wodnych oraz uwzględniając opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, niemożliwym jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powyższym terenie, na którym znajduje się działka ewid. nr 244/2, położona we wsi Skrzeszew. Zgodnie z powyższą opinią lokalizacja jakiejkolwiek zabudowy przetnie zwarty obszar terenów otwartych stwarzając zbyt mocna dominację w otwartym krajobrazie oraz istotna barierę dla powiązań przyrodniczych.
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Działka o dużej powierzchni – ponad 1,2 ha. Z działką tą wiązałam nadzieję na budowę domu jednorodzinnego dla mnie i mojej rodziny. Z uwagi na atrakcyjność działki ze względu na bezpośredni dostęp do drogi publicznej wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przez zmianę przeznaczenia działki z planowanego RNL na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.							
24	15-06-2023 r.	Neguję stanowczo projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa, Zgodnie z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na moich działkach. Łamanie tego artykułu jest niesprawiedliwością społeczną.	Działki ewid. nr 80, 120, Kałuszyn	19WS, 2RNL, 14ZN, 18RNL, 20WS		+			Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Pozostawienie działek w dotychczasowym przeznaczeniu pozwoli moim dzieciom oraz wnukom na gospodarowanie nimi według własnych potrzeb. Działki te jako grunty stanowią zabezpieczenie na przyszłość moich dzieci i wnucząt.							
25	15-06-2023 r.	Neguję stanowczo projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa, Zgodnie z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na moich działkach. Łamanie tego artykułu jest niesprawiedliwością społeczną.	Działki ewid. nr 80, 120, Kałuszyn	19WS, 2RNL, 14ZN, 18RNL, 20WS		+			Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Pozostawienie działek w dotychczasowym przeznaczeniu pozwoli moim dzieciom oraz wnukom na gospodarowanie nimi według własnych potrzeb. Działki te jako grunty stanowią zabezpieczenie na przyszłość moich dzieci i wnucząt.							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
26	15-06-2023 r.	Neguję stanowczo projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa, Zgodnie z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na moich działkach. Łamanie tego artykułu jest niesprawiedliwością społeczną.	Działki ewid. nr 80, 120, Kałuszyn	19WS, 2RNL, 14ZN, 18RNL, 20WS		+			Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Pozostawienie działek w dotychczasowym przeznaczeniu pozwoli moim dzieciom oraz wnukom na gospodarowanie nimi według własnych potrzeb. Działki te jako grunty stanowią zabezpieczenie na przyszłość moich dzieci i wnucząt.							
27	15-06-2023 r.	Proponowany sposób zagospodarowania – MNW – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej	Działka ewid. nr 153, Kałuszyn	10RNL, 11RNL, 25WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 153, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochronę terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Wnoszę o zmianę przeznaczenia w w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części działki o numerze ewidencyjnym 153 w miejscowości Kałuszyn, położonej bezpośrednio przy ul. Juliusza Słowackiego. Swoją prośbę motywuję faktem., iż ulica Słowackiego jest uzbrojona, naprzeciwko działki o numerze 153 występuje zabudowa mieszkaniowa (działka nr 208), podobnie jak w jej sąsiedztwie (działka nr 161). Dotychczasowy stan prawny przed uchwaleniem projektu MPZP umożliwiał uzyskanie warunków zabudowy dla indywidualnego budynku lub skorzystanie z tzw. prawa do zabudowy siedliskowej. Postulowana w MPZP zmiana przepisów poprzez całkowity zakaz jakiejkolwiek zabudowy likwiduje tę możliwość. Jako właścicielka w/w nieruchomości, proszę o zachowanie prawa do budowy domu jednorodzinnego.							
28	15-06-2023 r.	Proponowany sposób zagospodarowania – MNW – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej	Działka ewid. nr 153, Kałuszyn	10RNL, 11RNL, 25WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 153, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Wnoszę o zmianę przeznaczenia w w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części działki o numerze ewidencyjnym 153 w miejscowości Kałuszyn, położonej bezpośrednio przy ul. Juliusza Słowackiego. Swoją prośbę motywuję faktem., iż ulica Słowackiego jest uzbrojona, naprzeciwko działki o numerze 153 występuje zabudowa mieszkaniowa (działka nr 208), podobnie jak w jej sąsiedztwie (działka nr 161). Dotychczasowy stan prawny przed uchwaleniem projektu MPZP umożliwiał uzyskanie warunków zabudowy dla indywidualnego budynku lub skorzystanie z tzw. prawa do zabudowy siedliskowej. Postulowana w MPZP zmiana przepisów poprzez całkowity zakaz jakiejkolwiek zabudowy likwiduje tę możliwość. Jako przyszły spadkobierca w/w nieruchomości, proszę o zachowanie prawa do budowy domu jednorodzinnego.							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
29	15-06-2023 r.	Proponowany sposób zagospodarowania – MNW – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej	Działka ewid. nr 153, Kałuszyn	10RNL, 11RNL, 25WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 153, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochronę terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Wnoszę o zmianę przeznaczenia w w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części działki o numerze ewidencyjnym 153 w miejscowości Kałuszyn, położonej bezpośrednio przy ul. Juliusza Słowackiego. Swoją prośbę motywuję faktem., iż ulica Słowackiego jest uzbrojona, naprzeciwko działki o numerze 153 występuje zabudowa mieszkaniowa (działka nr 208), podobnie jak w jej sąsiedztwie (działka nr 161). Dotychczasowy stan prawny przed uchwaleniem projektu MPZP umożliwiał uzyskanie warunków zabudowy dla indywidualnego budynku lub skorzystanie z tzw. prawa do zabudowy siedliskowej. Postulowana w MPZP zmiana przepisów poprzez całkowity zakaz jakiejkolwiek zabudowy likwiduje tę możliwość. Jako mąż właścicielki w/w nieruchomości, proszę o zachowanie prawa do budowy domu jednorodzinnego.							
30	15-06-2023 r.	30.1. Nie zgadzam się z tym, żeby radni głosując za uchwaleniem planu decydowali o mojej własności.	Działka ewid. nr 79, Kałuszyn	18RNL, 19WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 79, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcji wiodącej: użytki rolne łąki i pastwiska. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring." Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
		30.2. Jeżeli nie będzie możliwości odstąpienia od dalszych prac nad uchwalaniem planu proszę o możliwość zabudowy mieszkaniowej, na terenie, gdzie położona jest moja działka.				+			
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Jest to dla mnie bardzo ważne i istotne, ponieważ jestem właścicielką niezabudowanej działki o numerze ewidencyjnym 79, obszaru 1,60 ha położonej we wsi Kałuszyn. Działkę tę darowali mi rodzice i jest to moja jedyna działka jaką posiadam. Jest to łąka. W przyszłości na pewno będę chciała ją przekazać swoim dzieciom a one może chciałyby zbudować na niej dom. Według projektu planu na mojej działce nie będzie możliwości jakiejkolwiek zabudowy. Jeżeli ten plan zostanie uchwalony, to prawo do zabudowy zostanie mi już na zawsze odebrane. Uważam, że jest to dla mnie niesprawiedliwe i narusza moje prawo własności. Moja uwaga dotyczy tego, że nie rozumiem, dlaczego jednej części terenu, który ma być objęty planem, w okolicach ul. Janiny jest dozwolona zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, letniskowa a nawet usługowa, mimo, że znajduje się bliżej rzeki Narew a prawie cały obszar z możliwości zabudowy jest wyłączony. Boję się również, że uchwalenie planu miejscowego będzie początkiem drogi do wprowadzenia tego terenu do Programu Natura 2000. Nie zgadzam się z tym, żeby radni głosując za uchwaleniem planu decydowali o mojej własności. Ten teren jest naprawdę piękny można go wspaniale i mądrze zagospodarować a nie zabierać ludziom możliwości, może tam się rozwijać mała zabudowa jednorodzinna połączona z ekoturystyką, tam może być życie ludzi połączone z naturą. Wiem, że może to być trudne, ale również wiem, że jest to możliwe.							
31	15-06-2023 r.	Przeznaczenie terenu, na którym znajdują się działki ewid. nr 4/2, 180/1, 184/2 po tereny z możliwością zabudowy zagrodowej, rekreacyjną lub jednorodzinną.	Działki ewid. nr 4/2, 180/1, 184/2, Kałuszyn	19WS, 21ZN, 18RNL		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działek ewid. nr 4/2, 180/1, 184/2, położonych we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działki znajdują się na obszarze
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI:							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		Nie jest dla mnie zrozumiałe zakazanie lokalizacji nowej zabudowy na terenach rolnych. Jak można coś nakazać uprawiać lub hodować i jednocześnie nie pozwolić wybudować obiektów służących zamieszkaniu i przechowywaniu plonów czy zwierząt. Pozbawienie możliwości decydowania o własności w tym przypadku, o działce narusza istotę prawa własności art. 64 pkt 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W obecnych czasach ziemia na tych terenach bez możliwości jakiejkolwiek zabudowy staje się bezużyteczna.							wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, lasy i zadrzewienia, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."
32	15-06-2023 r.	Przeznaczenie terenu, na którym znajdują się działki ewid. nr 4/1, 180/2, 184/1 po tereny z możliwością zabudowy zagrodowej, rekreacyjną lub jednorodzinną.	Działki ewid. nr 4/1, 180/2, 184/1, Kałuszyn	19WS, 21ZN, 18RNL, 26ZN		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działek ewid. nr 4/1, 180/2, 184/1 położonych we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działki znajdują się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, lasy i zadrzewienia, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Nie jest dla mnie zrozumiałe zakazanie lokalizacji nowej zabudowy na terenach rolnych. Jak można coś nakazać uprawiać lub hodować i jednocześnie nie pozwolić wybudować obiektów służących zamieszkaniu i przechowywaniu plonów czy zwierząt. Pozbawienie możliwości decydowania o własności w tym przypadku, o działce narusza istotę prawa własności art. 64 pkt 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W obecnych czasach ziemia na tych terenach bez możliwości jakiejkolwiek zabudowy staje się bezużyteczna.							
33	15-06-2023 r.	Działki ewid. nr 47/1, 56, położone we wsi Sikory, powinny być na głębokości około 100 m od strony północnej (ul. Kanałowej) przy następnych zmianach w planie zagospodarowania przestrzennego powinny uzyskać status terenów rekreacyjnych.	Działki ewid. nr 47/1, 56 Sikory	1RNL, 18WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 56, położonej we wsi Sikory, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajdują się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Brak działki ewid. nr 47/1 we wsi Sikory. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Przeciwny jestem na tym terenie dopuszczenia budownictwa intensywnego (o zwartej zabudowie) ale dla siebie czy dla najbliższej rodziny właściciel gruntów powinien mieć możliwość wybudowania 1 czy 2 domków rekreacyjnych. Wbrew panującej opinii, uważam, że nie wpłynie to tak negatywnie na stosunki i sąsiedztwo z istniejącą fauną. Wiele gatunków ptaków, ale mniej już zwierząt lubi sąsiedztwo człowieka- wiem to z własnego doświadczenia. Wysokość terenu poniżej ul. Kanałowej jest podobna do gruntów położonych na północ (powyżej Kanału) gdzie od dawna obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem gruntu na cele rekreacyjne. Mam tę świadomość, że jeżeli przyjdzie wysoka woda (jak to miało miejsce w latach 60-ch i 70-ch) to wszystkie te tereny zaleje woda bez znaczenia z planem czy bez planu.							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
									szczególną ochronę terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring.”
34	16-06-2023 r.	Działka ewid. nr 232/1, jest w przywołanym dokumencie uwzględniona – w rejonie skrzyżowania ul. Janiny i ul. Bagiennej – pod drogę. Pozostała część jest kwalifikowana jako rekreacyjna. Czuję się wątpliwie wyróżniony z kilku powodów: Prowadzone są czynności mogące w przyszłości doprowadzić do podziału mojej własności bez wiedzy, zgody i jakichkolwiek mediacji.	Działka ewid. nr 232/1, Skrzeszew	1ML, 1KDZ		+			Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przebieg drogi 1KDZ jak również parametry trójkątów widoczności zostały uzgodnione z zarządcą drogi.
35	16-06-2023 r.	35.1. Wniosek o przeznaczenie części działki nr 173 położonej w miejscowości Kałuszyn pod zabudowę jednorodzinną.	Działka ewid. nr 173, Kałuszyn	10RNL, 11RNL, 25WS, 25ZN		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 173, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajdują się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;” dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring.”
		35.2. Wniosek, aby w/w działka 60 metrów od drogi publicznej Juliusza Słowackiego miała status działki budowlanej z możliwością zabudowy jednorodzinnej.				+			
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Ta część działki posiada stabilne podłoże i na tej części nie ma terenów cennych przyrodniczo, które należy chronić. W niedalekiej przyszłości mój syn planuje w tym miejscu pobudować swój rodzinny dom. A jest to jedyna działka jaką możemy przeznaczyć pod zabudowę. 42 metry od granicy działki istnieje zwarta zabudowa mieszkaniowa sołectwa Kałuszyn. Brak w tworzonym planie możliwości zabudowy wzdłuż ulicy Juliusza Słowackiego ograniczy rozwój wsi Kałuszyn.							
36	16-06-2023 r.	Wniosek o przeznaczenie części działki ewid. nr 160, położonej we wsi Kałuszyn w odległości do 100m od osi ul. Słowackiego pod zabudowę mieszkaniową.	Działka ewid. nr 160, Kałuszyn	10RNL, 11RNL, 25WS,		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 160, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajdują się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;” dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Zaproponowany obecnie MPZP jest niezgodny z oczekiwaniami moimi i moich dzieci (które w przyszłości chciałyby się tam pobudować), gdyż działka ta w całości jest przeznaczona pod łąkę, a przecież obok jest usytuowany budynek mieszkalny i można przynajmniej część działki przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową np. 100 m od osi ul. Słowackiego (która jest wyasfaltowana i posiada media- czyli gmina wydała już sporo pieniędzy na tę ulicę).							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
									szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring.”
37	16-06-2023 r.	Wniosek, aby działka ewid. nr 160, położona we wsi Kałuszyn była działką budowlaną w odległości 100 metrów od osi ul. Słowackiego, gdzie można wydzielić 2 lub 3 mniejsze działki budowlane.	Działka ewid. nr 160, Kałuszyn	10RNL, 11RNL, 25WS,		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 160, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajdują się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;” dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring.”
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Za przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową przemawia fakt, że na sąsiedniej działce jest pobudowany dom jednorodzinny i jest bezpośredni dojazd drogą utwardzoną z mediami.							
38	16-06-2023 r.	38.1. Wniosek o przeznaczenie działki ewid. nr 27 położonej w miejscowości Kałuszyn pod zabudowę letniskową.	Działki ewid. nr 27, 31, 176 Kałuszyn	18RNL, 16L, 21ZN, 19WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działek ewid. nr 27, 31, 176, położonych we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działki znajdują się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe, lasy i zadrzewienia. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;” dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring.”
		38.2. Wniosek o przeznaczenie działki ewid. nr 31, położonej w miejscowości Kałuszyn pod zabudowę letniskową.				+			
		38.3. Wniosek o przeznaczenie działki ewid. nr 176, położonej w miejscowości Kałuszyn pod zabudowę letniskową.				+			
39	16-06-2023 r.	Wniosek o ustalenie przeznaczenia działki ewid. nr 262, w miejscowości Kałuszyn pod zabudowę letniskową.	Działka ewid. nr 262,	12L,		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 262, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI:							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		Obok działki jest plan miejscowy, który przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną. W niedalekiej przyszłości mój syn planuje w tym miejscu pobudować swój rodzinny dom. 7 metrów od granicy działki istnieje zwarta zabudowa mieszkaniowa sołectwa Kałuszyn. Brak w tworzonym planie możliwości zabudowy wzdłuż ulicy Adama Mickiewicza ograniczy rozwój wsi Kałuszyn.							Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcji wiodącej: lasy i zadrzewienia. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."
40	16-06-2023 r.	Wniosek o ustalenie przeznaczenia działki ewid. nr 262, w miejscowości Kałuszyn pod zabudowę letniskową.	Działka ewid. nr 262, Kałuszyn;	12L		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 262, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcji wiodącej: lasy i zadrzewienia. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Obok działki jest plan miejscowy, który przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną. W niedalekiej przyszłości mój syn planuje w tym miejscu pobudować swój rodzinny dom. 7 metrów od granicy działki istnieje zwarta zabudowa mieszkaniowa sołectwa Kałuszyn. Brak w tworzonym planie możliwości zabudowy wzdłuż ulicy Adama Mickiewicza ograniczy rozwój wsi Kałuszyn							
41	16-06-2023 r.	Wnoszę o przesunięcie linii obszaru objętego ochroną do 100 m od głównej drogi utwardzonej i w tym obszarze możliwość zabudowy.	Działka ewid. nr 153, Kałuszyn	10RNL, 11RNL, 25WS		+			Działka ewid. nr 153, położona we wsi Kałuszyn znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zmiana granic tej formy ochrony przyrody może nastąpić jedynie w drodze Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego. Proponowane w uwadze w uwadze przeznaczenie działki ewid. nr 153, położonej we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Obszar zajęty ochrona jest bardzo duży i ewentualne małe przesunięcia nie będą miały wpływu na obecne tam gatunki zwierząt patrząc, że po drugiej stronie ulicy jest zabudowany teren oraz obok działki mojej mamy (numer działki mamy 153)							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
									na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring.”
42	16-06-2023 r.	42.1. W odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 144, obręb Kałuszyn, projekt planu przewiduje przeznaczenie 18RNL – tereny rolnicze – przeznaczenie to powinno zostać określone symbolami 1MNW lub 2MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (niski wskaźnik zabudowy o intensywności zabudowy oraz wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej).	Działki ewid. nr 144, 259, 22, Kałuszyn	22WS, 18RNL, 19WS, 12L		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie wskazanych działek ewid. nr 144, 22, 259 we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działki znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, lasy i zadrzewienia. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;” dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring.”
		42.2. W odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 259, obręb Kałuszyn, projekt planu przewiduje przeznaczenie 12L – tereny lasów – przeznaczenie to powinno zostać określone symbolami 1MNW, 2MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (niski wskaźnik zabudowy o intensywności zabudowy oraz wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej).				+			
		42.3. W odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 22, obręb Kałuszyn, projekt planu przewiduje przeznaczenie 17RNL – tereny rolnicze – przeznaczenie to powinno zostać określone symbolem 1ML – jako teren zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej.				+			
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Możliwość wniesienia uwag służy temu, aby ten którego interes prawny lub uprawnienia zostaną naruszone przez ustalenia uchwalonego w przyszłości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mógł jeszcze w trakcie projektowania planu przedstawić do rozważenia swoje racje (wyrok WSA w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2007 r. II SA/Gd 576/07). Postulowane przeznaczenie ww. nieruchomości w Planie Miejscowym wynika z konieczności uwzględniania szeregu okoliczności, przede wszystkim faktycznych, o których mowa poniżej. Brak jest przesłanek, aby dalej ww. działki były traktowane jako leśne czy rolne. Działka nr 144 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a w sąsiedztwie dla przedmiotowej działki (po drugiej stronie ulicy) istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wobec czego zmiana przeznaczenia nawiązywałaby do już istniejącej funkcji i nie doszłoby do zaburzenia istniejącego ładu przestrzennego. Działka 259 jest zlokalizowana bezpośrednio przy nieutwardzonej drodze, a na działce nie jest prowadzona żadna gospodarka leśna (jest to grunt o niskiej przydatności produkcyjnej), zatem przeznaczenie leśne jest tylko formalne. Działka nr 22 nie jest wykorzystywana rolniczo, a w jej sąsiedztwie pojawiają się co raz to nowe budynki mieszkalne i rekreacyjne, zatem istnieje możliwość uzbrojenia działki i przyłączenie kolejnego budynku do sieci elektroenergetycznej. Powyższe niewątpliwie może świadczyć za koniecznością wyłączenia owego terenu w Planie z miejscowym z przeznaczenia leśnego i rolnego. Słusznym wydaje się przyjąć, że wskazane działki mogą zostać zabudowane.							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		Wnioskowana zmiana przeznaczenia wynika z potrzeb osobistych, bowiem zależy mi i mojej rodzinie na możliwości zagospodarowania działek na własne potrzeby mieszkaniowe. Zgadzam się, że zabudowa intensywna nie powinna być dopuszczona na terenie objętym projektowanym planem miejscowym, niemniej powinna być możliwa zabudowa ekstensywna, która bezie się charakteryzować niskim wskaźnikiem zabudowy oraz wysokim procentem powierzchni biologicznie czynnej. Za zmianą przemawiają również przesłanki o charakterze ekonomicznym. Oczywistym jest bowiem, że gmina będzie miała większe dochody w sytuacji, kiedy działki będą miały przeznaczenie budowlane i zostaną zabudowane. Z jednej strony będą to dochody z tytułu podatków od nieruchomości, z drugiej zaś strony z reguły nowy budynek mieszkalny to nowy mieszkaniec gminy, co również w sposób oczywisty wpływa na jej sytuacje majątkową. Ponadto zmiana przeznaczenia terenu nie spowoduje ograniczeń w jakości gospodarki leśnej ani nie wpłynie negatywnie na ochronę gruntów leśnych. Bezspornym jest, że w przypadku realizacji planów rządowych, nasze prawo własności zostanie w znacznym stopniu ograniczone, a więc będzie to dodatkowe obciążenie. Możliwym jest, że przebieg planowanej kolei wyłączy nasze jedyne działki budowlane z jakiegokolwiek użytkowania, nie mając możliwości ewentualnego osiedlenia się na pozostałych działkach poprzez niekorzystne zapisy projektowanego Planu Miejscowego.							
43	16-06-2023 r.	43.1. W mojej ocenie projekt mpzp jest nieprzemyślany i sporządzony w sposób krzywdzący właścicieli nieruchomości objętych wskazanym projektem Mpzp i dlatego też nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia moich nieruchomości. To jest działek ewidencyjnych numer 1/2, 3, 170, 179, 183, obręb 0005, Kałuszyn w sposób przewidziany w projekcie mpzp.	działki ewid. nr 3, 1/2, 179, 183, 170, Kałuszyn	18RNL, 10RNL, 11RNL, 19WS, 25WS, 21ZN, 24ZN, 26ZN		+			Przeznaczenie poszczególnych działek nie ulega zmianie w stosunku do obecnego sposobu ich użytkowania. Proponowane w uwadze przeznaczenie wskazanych działek ewid. nr 1/2, 3, 170, 179, 183, we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działki znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe, lasy i zadrzewienia.
		43.2. Działki ewid. nr 3 i 1/2 winny być objęte następującym przeznaczeniem terenu: a) w pasie o szerokości 150 m od drogi jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z możliwością postawienia budynku mieszkalnego jednorodzinnego budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży. b) pozostała część działek winna być przeznaczona na teren zabudowy letniskowej lub rekreacji z możliwością budowy domków letniskowych działkowych i rekreacyjnych c) na całym przedmiotowym terenie winna być możliwość prowadzenia szeroko pojętej działalności turystycznej i rekreacyjnej, ośrodków wypoczynkowych, agroturystyki itp. Powinna być możliwość wykorzystania przedmiotowych terenów pod budowę elektrowni wiatrowych czy fotowoltaicznych.				+			
		43.3. a) Działka ewidencyjna numer 179 winna być przeznaczona na tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji z możliwością budowy domków letniskowych, działkowych i rekreacyjnych. b) Na całym przedmiotowym terenie winna być możliwość prowadzenia szeroko pojętej działalności turystycznej i rekreacyjnej ośrodków wypoczynkowych, agroturystyki itp.				+			

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		Powinna być możliwość wykorzystywania przedmiotowych terenów pod budowę elektrowni wiatrowych czy fotowoltaicznych.							
		43.4. Działka ewidencyjna nr 183 winna być objęta następującym przeznaczeniem terenu: a) w pasie o szerokości 150 m od ul. Akacjowej jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z możliwością postawienia budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży b) pozostała część działki winna być przeznaczona na tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji z możliwością budowy domków letniskowych, działkowych i rekreacyjnych c) na całym przedmiotowym terenie winna być możliwość prowadzenia szeroko pojętej działalności turystycznej i rekreacyjnej, ośrodków wypoczynkowych, agroturystyki itp. Powinna być możliwość wykorzystywania przedmiotowych terenów pod budowę elektrowni wiatrowych czy fotowoltaicznych.				+			
		43.5. Działka nr 170 winna być objęta następującym przeznaczeniem terenu: a) w pasie o szerokości 150 m od ul. Słowackiego jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z możliwością postawienia budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży b) pozostała część działek powinna być przeznaczona na tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji z możliwością budowy domków letniskowych, działkowych i rekreacyjnych c) na całym przedmiotowym terenie winna być możliwość prowadzenia szeroko pojętej działalności turystycznej i rekreacyjnej, ośrodków wypoczynkowych, agroturystyki itp. Powinna być możliwość wykorzystywania przedmiotowych terenów pod budowę elektrowni wiatrowych czy fotowoltaicznych.				+			
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Zaproponowany i wyłożony w dniu 9 maja 2023 r projekt mpzp został sporządzony bez uwzględniania interesu i praw właściciel nieruchomości objętych przedmiotowym projektem MPZP. Przyjęte w projekcie MPZP rozwiązania, obejmujące należące do mnie nieruchomości tj. działki ewidencyjne 1/2, 3, 170, 179, 183 z obrębu Kałuszyn, ograniczają przysługujące mi prawa właścicielskie niemal do zera a co jest niezgodne z Konstytucją RP (art. 64 ust. 3) bowiem ograniczyć prawo własności można jedynie w drodze ustawy i to jedynie w zakresie w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		Wskazane przeze mnie powyżej działki ewidencyjne mają łączną powierzchnię ponad 7 ha. Uchwalenie projektu MPZP spowoduje, iż zostanę pozbawiony możliwości swobodnego korzystania z ponad 7 ha należących do mnie gruntów. Moje nieruchomości zostały oznaczone na rysunku planu symbolami 17RNL, 10RNL/11RNL, 24ZN, 26ZN/21ZN, 25WS oraz AZP 52-65/31 co oznacza, iż przeznaczono je na tereny łąk i pastwisk, tereny zieleni naturalnej, kanały i rowy oraz ustanowiono ochronę zabytków archeologicznych. Zgodnie z projektem mpzp na wskazanych terenach dopuszczono jedynie lokalizację wiatr turystycznych oraz ścieżek edukacyjnych i przyrodniczych, a także zakazano lokalizacji nowej zabudowy. Jeżeli projektowane przeznaczenie terenu zostanie uchwalone będzie to oznaczało dla mnie utratę ponad 7 ha gruntów. Nie będę mógł w zasadzie nic zrobić z przedmiotowymi gruntami, nie będę mógł ani pobudować tam domu ani przeznaczyć tych nieruchomości na cele rekreacyjne natomiast będę obowiązany uiszczać za nie podatki oraz utrzymywać je w należytym porządku. Tak drastyczne ograniczenie możliwości swobodnego dysponowania i decydowania o przeznaczeniu własnego terenu jest co najmniej nadużyciem prawa ze strony Gminy i Wójta. Takie działania są rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące tym bardziej, iż przedstawiony projekt mpzp budzi nie tylko mój sprzeciw, ale niemal wszystkich mieszkańców wsi objętych projektowanym planem. W pełni rozumiem chęć ochrony środowiska jednak uważam, iż moje prawa są równie ważne i winny być przy tworzeniu projektu MPZP również brane pod uwagę. W mojej ocenie można tak sporządzić projekt MPZP, aby uwzględniał interes zarówno właścicieli gruntów, jak i ochrony środowiska. Nie ma konieczności wprowadzania tak drastycznych rozwiązań, jak niemal zakazanie jakiejkolwiek aktywności na spornych terenach. Wystarczyłoby przeznaczyć sporne tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub ustanowić je jako tereny rekreacyjne z jednoczesnym ograniczeniem ingerencji w środowisko poprzez ustalenie ograniczeń co do rodzaju zabudowy, jej gęstości czy konieczności pozostawienia równowagi pomiędzy zabudową a terenami biologicznie czynnymi. Takie rozwiązania sprawiłyby, że interes każdej ze stron byłby wzięty pod uwagę. Właściciele nieruchomości nie traciliby możliwości korzystania z posiadanych przez siebie terenów, a walory przyrodnicze również pozostałyby nienaruszone. Co należy podkreślić nawet rozporządzenie wprowadzające strefę szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nie zakazuje całkowicie lokalizowania obiektów budowlanych na terenach objętych WOCHK, a jedynie wprowadza w tym zakresie ograniczenia. Zabrania jedynie lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej a zatem zezwala na lokalizowanie budynków poza wyznaczoną strefą. Ograniczenia przewidziane w projekcie MPZP są zbyt daleko idące i niezrozumiałe dla właścicieli nieruchomości nimi objętych, bowiem poza budową wiat turystycznych i ścieżek edukacyjnych zabraniają jakiejkolwiek aktywności na przedmiotowym terenie. Tak jak wskazałem powyżej nie będę mógł w żaden sposób korzystać z posiadanych przeze mnie gruntów. Nie będę mógł ani zbudować domu jednorodzinnego ani zagospodarować tych terenów na działkę letniskową, co więcej nikt ich ode mnie nie kupi bowiem nie będą one atrakcyjne dla nikogo poza miłośnikami przyrody. Grunty objęte spornym projektem MPZP po uchwaleniu planu niemal stracą wartość majątkową i ekonomiczną dla ich właścicieli. W tym miejscu należy podkreślić, iż w dniu 18 maja 2023 r. podczas zebrania wiejskiego wsi Kałuszyn, została podjęta uchwała Zebrania Wiejskiego w przedmiocie odstąpienia od sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego z wyłożonym projektem MPZP. Uchwała została podjęta jednogłośnie a zatem, jak wskazywałem powyżej, projekt MPZP jest kwestionowany nie tylko przeze mnie, ale przez niemal całą lokalną społeczność. Zastanawiającym jest, że w celu rzekomej ochrony środowiska planowane jest wprowadzenie tak daleko idących ograniczeń, jakie zostały przewidziane w projekcie MPZP natomiast nikt nie myśli o ochronie środowiska, gdy planowane jest wybudowanie trasy szybkiej kolei. Wnoszę o odstąpienie od kontynuowania prac mających na celu uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wyłożonym MPZP a w przypadku kontynuowania działań mających na celu uchwalenie planu, w oparciu o art. 19 ustęp 1 i 2 Ustawy, wnoszę o dokonanie zmian w przedstawionym projekcie MPZP z uwzględnieniem moich uwag przedstawionych w powyższej tabeli i niniejszym uzasadnieniu.							
44	16-06-2023 r.	44.1. Powyższy projekt planu jest niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew dla działek o numerach 266/2, 266/3, 266/4, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 266/9, 266/10	Działki ewid. nr 266/2, 266/3, 266/4, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 266/9, 266/10, Skrzeszew	15RNL, 16WS, 17WS		+			Z uwagi na konieczność pozostawienia w nienaruszonym stanie rowów i kanałów w celu zachowania odpowiednich stosunków wodnych oraz uwzględniając opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, niemożliwym jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powyższym terenie, na którym znajdują się działki ewid. nr 266/2, 266/3, 266/4, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 266/9, 266/10, położone we wsi Skrzeszew. Zgodnie z powyższą opinią lokalizacja jakiejkolwiek zabudowy przetnie zwarty obszar terenów otwartych stwarzając zbyt mocna dominację w otwartym krajobrazie oraz istotna barierę dla powiązań przyrodniczych. Projekt planu został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z
		44.2. Projekt jest nieracjonalny i nieproporcjonalny				+			
		44.3. Nie wykazano potrzeby zaplanowania powyższych terenów we wskazany w projekcie sposób.				+			
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Art.20 ust. 1 u.p.z.p. jasno wskazuje, że plan zagospodarowania może być uchwalony przez radę gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W obecnym kształcie dla działek o numerach 266/2, 266/3, 266/4, 266/5, 266/7, 266/8, 266/9, 266/10 znajdujących się na terenach							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
		oznaczonych na rysunku planu symbolami 15RNL plan jest niezgodny w tym zakresie, iż według projektu działki te wskazane są jako tereny łąk i pastwisk na których zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy o czym stanowi §15 ust. 1 i 5 projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (…), natomiast według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew w/w działki są oznakowane jako obszary nie zurbanizowane z dopuszczeniem ekstensywnych form zagospodarowania oznaczone, jako ML/MN (zabudowa letniskowa i/lub mieszkaniowa jednorodzinna). Według Studium na obszarach niezurbanizowanych dopuszcza się ekstensywne formy zagospodarowania. Są to obszary przeznaczone dla realizacji budownictwa letniskowego, a także obszary, gdzie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenach obecnych użytków rolnych, pod warunkiem zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej we własnym zakresie inwestora. Dla poszczególnych obszarów, zgodnie z rysunkiem Studium wyznacza się wiodącą funkcję obszaru. Oznaczone na rysunku Studium symbolem ML/MN obszary są obszarami zabudowy letniskowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym projekt planu jest niezgodny ze Studium i nieracjonalny. Jest sprzeczny z zasadą legalizmu zgodnie, z którą organy władzy mogą działać jedynie na podstawie i w ramach norm prawnych. Wyraźnie mówi o tym wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 marca 2023 r. sygn. II OSK 2728/21, którego tezą jest to, *że plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację, czy wręcz całkowitą zmianę.* NSA w tym zakresie wypowiadał się wiele razy, m.in. w wyroku z dnia 14 lutego 2023 r. sygn. akt: II OSK 402/20, według którego *ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale nie mogą również być ze sobą sprzeczne.* W sytuacji faktycznej, która jest przedmiotem uwag założenia planu są jednoznacznie sprzeczne ze Studium. Ograniczenia wprowadzone przez gminę w planie zagospodarowania muszą być usprawiedliwione, co oznacza także, że ich wprowadzenie powinno być przekonująco uzasadnione m.in. w uzasadnieniu projektu planu miejscowego sporządzonego stosownie do art. 15 ust. 1 u.p.z.p. Nie jest przekonujące stwierdzenie z pkt 6 Prognozy oddziaływania na środowisko (…), o tym, że „głównym celem planu jest utrzymanie obecnego charakteru i przeznaczenia obszaru zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego", jeśli założenia planu są sprzeczne ze Studium. Według wyroku WSA w Gdańsku sygn. akt II SA/GD 47/20 *chcąc działać w ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego gmina powinna swoje działania na rzecz interesu publicznego i wchodzące w jego zakres wartości konfrontować z interesem prywatnym, a także uwzględniać racjonalność podejmowanych działań i proporcjonalność planowanej ingerencji. Realizację władztwa planistycznego można ująć jako proces ustalania proporcji określonych wartości publicznych z wartościami partykularnymi reprezentowanymi przez interesy prywatne. Z jednej strony mamy bowiem interes publiczny wyrażający się w konieczność zaspokajania przez gminne potrzeb wspólnoty w zakresie optymalnego wykorzystania przestrzeni w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju z drugiej, zaś interesy indywidualne, których w pełni uwzględnić się nie da, jeżeli gmina chce z władztwa skorzystać. Przedmiotowe ograniczenia z projektu przedłożonego planu nie zostają wprowadzone w odpowiedniej proporcji do celów koniecznych dla zapewnienia racjonalnej gospodarki przestrzennej. Ta zaś stanowi nadmiernej ingerencji w sferę praw właścicieli nieruchomości i tym samym o nadużyciu przez organ gminy przysługującego jest z mocy ustawy władztwa planistycznego.* Zakaz zabudowy jest krokiem zbyt daleko idącym i nieproporcjonalnym. Istnieją inne metody ochrony przyrody, które jednak nie ingerują w władztwo właścicieli nieruchomości, ponadto wskazane są one w przygotowanej na potrzeby stworzenia planu Prognozie, np. w celu zmniejszenia hałasu można budowę ekranów akustycznych, podejmowanie działań ograniczających prędkości dopuszczalne na określonym odcinku drogi, poprawienie płynności ruchu, ograniczeniu możliwości wjazdu pojazdów ciężkich, „ciche nawierzchnie drogowe", pasy zieleni izolacyjnej wielopiętrowej itp. Postulowane przez Gminę wprowadzenie zakazu zabudowy na wskazanych terenach jest w związku z tym nieracjonalne. Nie zgadzam się również ze stwierdzeniem z Prognozy oddziaływania, co do wpływu na dobra materialne, iż „wprowadzona zabudowa nie umniejszy obecnych wartości terenu". Jest to sprzeczne z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym. Niemożliwe będzie znalezienie chętnego nabywcy na kupno nieruchomości, na których nie da się wybudować domu czy prowadzić działalności, a obecnie po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy jest to możliwe i wartość działek przedstawia się zgoła odmiennie niż będzie to po uchwaleniu tego niedopuszczalnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakup nieruchomości nastąpił w celu inwestycji mieszkaniowych w poszanowaniu polityki przestrzennej gminy Wieliszew, która zakładała, że obszar miejscowości Skrzeszew będzie się rozwijał i jest to rejon predysponowany do rozwoju osadnictwa skoncentrowanego. Podsumowując, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezgodnego ze studium stanowi istotne naruszenie zasad trybu jego sporządzania, co skutkuje nieważnością planu w odpowiedniej części zgodnie z art. 28 ust. 1. u.p.z.p. W tym zakresie wypowiedział się m.in. WSA w Warszawie w wyroku z dnia 25 stycznia 2011 r. sygn. akt: IV SA/Wa 719/10 *związanie ustaleniami studium przy sporządzaniu planu miejscowego polega zatem na formułowaniu zawartości tego planu […] w sposób uwzględniający i wręcz wynikający z określonych w studium ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego […]. Ustalenia planu miejscowego muszą więc zawierać się w znaczeniowym zakresie kierunków określonych w planie miejscowym. Ustawowy warunek zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium […] stanowi zatem ustawową zasady sporządzenia planu miejscowego […] dlatego jej naruszenie wywołuje - określony w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- skutek nieważności planu miejscowego w całości lub w części*.						uwzględnieniem przepisów odrębnych. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu jest wynikiem przede wszystkim założeń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego w 2018 roku oraz wytycznych wynikających z przepisów odrębnych wskazanych przez organy i instytucje odpowiednie do opiniowania i uzgadniania projektów planów. Jednocześnie w uzasadnieniu do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostaną przesłanki z jakich wynikało ustalenie danego przeznaczenia dla poszczególnych obszarów. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy ładu przestrzennego oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 do zakresu właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
45	16-06-2023 r.	45.1. W związku z tym, że posiadam prawomocne zgłoszenia budowy 4 budynków rekreacji indywidualnej dla działki 544/1, wnioskuję o uwzględnienie ich w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego.	Działki ewid. nr 78,123, 544/1, Olszewnica Nowa	1RNL, 8RNL, 1KDZ, 9WS, 12WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie wskazanej działki ewid. nr 544/1 we wsi Olszewnica Nowa, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring." Zgodnie z § 5 pkt 4 projektu planu „dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę, w tym termomodernizację" Zauważa się również, że na mapie zasadniczej na której sporządza się miejscowy plan, na działce ewid nr 544/1, brak jest budynków. Możliwość zachowania oraz remontu, przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy zagwarantowana jest ustaleniami zawartymi w tekście planu. Jednocześnie uzyskane zaświadczenie o braku sprzeciwu wobec zgłoszenia zamierzenia budowlanego nie jest jednoznaczne z wybudowaniem poszczególnych budynków. Brak uwzględnienia przebiegu korytarza 4 planowanej przez PKP PLK S.A. linii nr 20 Warszawa Główna Towarowa - Warszawa Praga – Kątne wynika z postanowienia Urzędu Transportu Kolejowego o uzgodnieniu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W postanowieniu UTK wskazuje, iż „w związku z brakiem, na dzień wydania niniejszego postanowienia, lokalizacji linii kolejowej nr 20 Warszawa Główna Towarowa – Warszawa Praga – Kątne, obecnie nie można jednoznacznie przesądzić, czy i w jakiej części obszar objęty projektem planu, będzie przylegał do projektowanej linii kolejowej". O możliwości składania uwag poinformowano w drodze ogłoszenia i obwieszczenia zachowując ustawowe terminy. Ponadto w ramach wyłożenia do publicznego wglądu udostępniono w siedzibie Urzędu Gminy oraz na Biuletynie informacji publicznej projekt tekstu planu, projekt rysunku planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko, czyli wszystkie niezbędne, określone w art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokumenty. Jednocześnie należy nadmienić, iż do złożenia uwagi do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składający uwagi nie musi posiadać wiedzy na temat między innymi treści opinii i uzgodnień. Poprawność
		45.2. Wnoszę więc o zmianę/doprecyzowanie zapisów części tekstowej projektu planu dotyczących istniejącej zabudowy. W szczególności wnoszę o przejrzyste i pewne prawnie dopuszczenie na terenie, na którym znajduje się moja działka 544/1, a określonym w planie symbolem 1RNL możliwości zachowania zabudowy, remontu i przebudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu.				+			
		45.3. Wnoszę o rezygnację z zakazu zabudowy terenu obejmującego moją działkę 544/1 w zakresie, w jakim zakaz ten wykracza poza zakres wskazany w studium i pozostaje z nim niezgodny.				+			
		45.4. Wnoszę o dokonanie zmian w §15 pkt 5 projektu planu, ustalającego zakaz lokalizacji nowej zabudowy na terenach obejmujących moją działkę 544/1.				+			
		45.5. Wnoszę o rozszerzenie § 15 pkt 3 projektu MPZP dopuszczalności zachowania „istniejącej zabudowy" - poza terenem 10RNL - na moją działkę o nr 544/1 (…), jako gwarancję, respektowania przez Gminę Wieliszew tzw. praw nabytych przez właścicieli działek położonych na tych terenach w zakresie „zabudowy istniejącej" w rozumieniu §2 pkt 15 projektu MPZP.				+			
		45.6. Wnoszę o zmianę w projekcie planu oraz w studium przeznaczenia terenu w obrębie działki 544/1 na zabudowę letniskową do celów indywidualnych oraz o dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej o charakterze rekreacyjnym.				+			
		45.7. Wnoszę o uwzględnienie korytarza 4 PKP TLK w projekcie planu.				+			
		45.8. Wnoszę o wyznaczenie nowego późniejszego terminu na zgłaszanie uwag do projektu planu -16 sierpnia br., ze względu na brak udostępnienia mi przez Wójta Gminy Wieliszew kluczowych informacji i dokumentów w ramach procedury planistycznej dotyczącej projektu planu, co nastąpiło z naruszeniem prawa.				+			
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Wschodnia granica mojej działki nr 544/1 stanowi granicę opracowania planu. W związku z toczącym się postępowaniem dotyczącym zajęcia części mojej działki przez drogę gminną i związaną z tym koniecznością wykonania działań regulacyjnych, nie jest możliwe określenie linii rozgraniczających obszar planu zagospodarowania przestrzennego i drogi gminnej, która znajduje się poza obszarem plany. Zakończenie prac geodezyjnych będzie podstawą do podjęcia działań mających na celu wydzielenie bliżej dziś nieokreślonej części mojej nieruchomości. W związku z powyższym niemożliwe jest określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinny one być określone w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości.(…)							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
		Przedstawiony projekt planu stoi w sprzeczności z ww. zgłoszeniami a tym samym jest sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa. Wnoszę więc o zmianę/doprecyzowanie zapisów części tekstowej projektu planu dotyczących istniejącej zabudowy. W szczególności wnoszę o przejrzyste i pewne prawnie dopuszczenie na terenie, na którym znajduje się moja działka, a określonym w planie symbolem 1RNL możliwości zachowania zabudowy, remontu i przebudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu lub mogących powstać na podstawie ostatecznej w dniu wejścia w życie planu decyzji o pozwoleniu na budowę lub mogących powstać na podstawie zgłoszenia budowy, do którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu lub wydał zaświadczenie o braku sprzeciwu do dnia wejścia w życie przedmiotowego planu. Stosowne zmiany winny nastąpić w przepisach par. 3, 5, 6 oraz par. 15 a także w części graficznej planu. Dołączam kopię zaświadczeń ze Starostwa Powiatowego.(…) W punkcie. 3.2.1.3. Studium obszary wyłączone z zabudowy obejmują tereny użytków rolnych, ogólnodostępne tereny naturalne oraz zainwestowane tereny otwarte. Na terenach tych studium wprowadza całkowity zakaz zabudowy kubaturowej, poza obiektami niezbędnymi do funkcjonowania powyższych terenów oraz zabudowy siedliskowej. Nie jest na gruncie studium jasne, co należy rozumieć pod pojęciem „obiektów niezbędnych do funkcjonowania powyższych terenów". Natomiast teren łąk i pastwisk (1RNL), na którym zlokalizowana jest moja działka nr 544/1, nie jest wykorzystywana od kilkudziesięciu lat dla celów rolniczych, lecz do celów rekreacyjnych. Droga Bagienna, przy której znajduje się moja działka, stanowi główną, asfaltową drogę dojazdową do obszaru rekreacji indywidualnej, znajdującego się w okolicach j. Klucz i rzeki Narew. Rekreacja jest de facto typowym przeznaczeniem terenów rolniczych znajdujących się w promieniu kilku kilometrów. W związku z tym, że ww. działka ma dla mnie także walory rekreacyjne. Starosta Legionowski wydał mi zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu na budowę na niej domków rekreacji indywidualnej. Teren ten posiada zatem obecnie także inne przeznaczenie poza przeznaczeniem podstawowym- pełni funkcje rekreacyjne.(…) Zakaz narusza moje prawo własności jako właściciela wskazanej działki objętej zakazem i stanowi dla Wójta Gminy Wieliszew środek nieproporcjonalny w stosunku do osiągnięcia zakładanego celu publicznego w postaci ochrony środowiska. Ograniczanie prawa własności poprzez ograniczenie lub zakaz prawa zabudowy jest prawnie dopuszczalne, ale pod ściśle regulowanymi i sprecyzowanymi przez orzecznictwo sądów administracyjnych warunkami. Ograniczenie musi być proporcjonalne do zakładanego celu publicznego (ochrona środowiska) oraz musi być stosowane w sposób niedyskryminujący. Przykładowo, zgodnie z tezą wyroku WSA z 15.04.2021 w Lublinie „władztwo planistyczne nie jest nieograniczone, zaś każdorazowe ograniczenie prawa własności musi być proporcjonalne" i stosowane z poszanowaniem przepisów art. 1 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art.31 ust. 3 Konstytucji oraz art. 6 ust. 2 uopizp.. Podczas dyskusji publicznej przeprowadzonej wokół projektu mpzp w dniu 24 maja br. padło pytanie, czy przy projektowaniu w projekcie planu rozwiązań dot. zakazu zabudowy na terenach łąki pastwisk sygn. 1RNL-19RNL, Wójt Gminy Wieliszew zlecił lub przeprowadził analizę proporcjonalności zakazu zabudowy względem założonego celu środowiskowego, a jeśli tak, to jakie są rezultaty tej analizy. Przedstawiciel projektanta podczas ww. dyskusji publicznej stwierdził, iż tego typu analizę proporcjonalności zawiera Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu, sporządzona 22.11.2022 r. i załączona do dokumentacji planistycznej. Powyższe twierdzenie nie znajduje jednak potwierdzenia w „Prognozie". Celem jej opracowania jest bowiem wyłącznie „identyfikacja wpływu projektowanych rozwiązań planistycznych na środowisko przyrodnicze oraz ocena skuteczności przyjętych rozwiązań proekologicznych zawartych w miejscowym planie". W braku dokonania takiej analizy przez Wójta Gminy Wieliszew - podczas ww. dyskusji publicznej wysunięty został wniosek o dokonanie takiej analizy dla potrzeb opracowania zmodyfikowanej wersji projektu mpzp. Wniosek powinien być uwzględniony w ramach dalszych prac nad projektem MPZP. W ramach ww. analizy środowiskowej na uwagę zasługują także następujące kwestie. Możliwość zabudowy działek leżących wzdłuż ul. Bagiennej w pewnym „wyważonym" stopniu powinna być dopuszczalna - ze względów na ochronę środowiska, skoro zabudowane wzdłuż tej drogi działki mogłyby służyć jako pas filtracyjny, przyczyniając się do zaniechania używania do karmienia zwierząt - skoszonych traw na terenie Łąk Krubińskich bezpośrednio graniczących z drogą, i stąd, zanieczyszczonych spalinami przejeżdżających drogą samochodów. Ponadto, możliwość zabudowy terenów przylegających bezpośrednio do ul. Bagiennej zmniejszy ryzyko wypadków z udziałem zwierząt migrujących z kierunku Łąk Krubińskich na drugą stronę ul. Bagiennej. Ponadto, interes publiczny oznacza także racjonalne, gospodarne korzystanie przez władze gminne z istniejącej publicznej infrastruktury technicznej na terenie objętym projektem planu, do której należy droga gminna – ul. Bagienna. Niemożność wykorzystywania w adekwatnym zakresie tej infrastruktury przez właścicieli i inwestorów – m.in. z powodu planowanego zakazu zabudowy terenów łąk i pastwisk (zakaz zabudowy kubaturowej zawarty w studium) - może nosić znamiona niegospodarności, która przecież stanowi w sprzeczności z interesem publicznym. Działka o nr 544/1 została już częściowo uzbrojona i przygotowana technicznie do realizacji planowanej inwestycji.(…) Przepis §15 pkt 3 w proponowanym brzmieniu ogranicza dopuszczalność zachowania „istniejącej zabudowy" wyłącznie do terenu 10RNL, z uwzględnieniem zapisów §5 pkt 4", czyli jedynie do niewielkiego fragmentu terenów łąk i pastwisk objętych projektem planu. Projekt uchwały zawiera definicję pojęcia „zabudowy istniejącej" przez którą należy 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					przeprowadzenia procedury planistycznej sprawdza organ nadzorczy jakim jest w omawianym przypadku Wojewoda Mazowiecki.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
		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 (§ 2 pkt 15 projektu MPZP). MPZP ogranicza dopuszczalność zachowania „istniejącej zabudowy", a jednocześnie definiuje w projekcie MPZP „zabudowę istniejącą". Należy zakładać z ostrożności, że - wobec braku zdefiniowania wyrażenia „istniejącej zabudowy" - projektodawca uznaje je za równoznaczne znaczeniowo z pojęciem „zabudowy istniejącej" i że chodzi tu o tożsame pojęcia do tego zdefiniowanego w §2 pkt 15 projektu MPZP. A contrario przewidziana w §15 pkt 3 projektu MPZP dopuszczalność zachowania istniejącej zabudowy na terenie 10RNL oznacza niedopuszczalność jej zachowania na wszystkich działkach usytuowanych na pozostałych terenach wymienionych w §15 zdanie pierwsze. Przepis §15 pkt 3 w zw. z §2 pkt 15 projektu MPZP stwarza zatem realne ryzyko naruszenia tzw. praw nabytych w zakresie „zabudowy istniejącej" względem wszystkich właścicieli działek usytuowanych na terenach łąk i pastwisk, o których mowa w §15 zdanie pierwsze (z wyjątkiem właścicieli działek położonych na terenie 10RNL). Prawa nabyte przez właścicieli w przedstawionym zakresie gwarantuje art. 31, ust. 3 Konstytucji RP oraz dodatkowo wzmacnia przepis art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospod. przestrzennym. Stąd przepis §15 pkt 3 projektu MPZP w proponowanym brzmieniu narusza przywołane wyżej przepisy obowiązującego prawa. (…) Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Niniejszy projektem MPZP narusza ten przepis w przypadku, w jakim dotyczy mojej nieruchomości posadowionej na terenie oznaczonym 1RNL. Projekt MPZP wyklucza zabudowę tej nieruchomości z uwagi na szeroko rozumianą ochronę środowiska. Nie można mówić o pierwszeństwie ładu przestrzennego nad prawem własności w takim sensie, że zawsze i niejako automatycznie interes publiczny jest prawem wyżej chronionym niż indywidualny interes właściciela. Oba te interesy powinny zawsze w każdym przypadku podlegać wyważeniu. W mojej sprawie uwzględnienie żądania przeznaczenia łąki na cele zabudowy rekreacyjnej działki 544/1 da się pogodzić z wymogiem zachowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem z uwagi na to, że: - jest ona położona bezpośrednio przy drodze publicznej - posiada bezpośredni dostęp do mediów (prąd i gaz) - nieruchomości posadowione zarówno w bezpośrednim sąsiedztwie, jak również na większym obszarze są zabudowane domami rekreacyjnymi, a więc o takim samym przeznaczeniu jak wnioskowany przeze mnie. Nie ma zatem żadnych racjonalnych przesłanek do tego, by twierdzić, że zabudowa mojej nieruchomości zaburzy ład przestrzenny, będzie nieharmonijna z działkami sąsiadującymi/terenem tworzącym tzw. urbanistyczną całość. Wprost przeciwnie zabudowa jej domem o charakterze rekreacyjnym uwzględni Uwarunkowania i wymagania funkcjonalne istniejące na działkach sąsiednich, tak więc byłaby swym charakterem dopasowana do otoczenia, przez co nie „urozmaicałaby" przestrzeni z uwagi na to, że jej charakter rekreacyjny byłby odnośnikiem do otaczającego terenu. W sąsiedztwie mojej działki znajduje się szereg działek o takiej samej zabudowie. W odległości ok. 100 m na działce przeciwległej, przylegającej do tej samej ulicy (bezpośrednie sąsiedztwo jeziora Klucz), trwają prace inwestycyjne -budowa nie została jeszcze rozpoczęta. Co zwraca uwagę - terenu przeciwległego do mojej nieruchomości Gmina nie podjęła planem. Gmina nie dostrzegła zatem w tym przypadku problemów z zaburzeniem ładu przestrzennego, ani też nie dała pierwszeństwa ochrony interesu publicznego, natomiast w przypadku mojej nieruchomości projekt zakłada wykluczenie jakiejkolwiek zabudowy, nawet tzw. letniskowej, odnośnie, do której Starosta Legionowski wydał zaświadczenie o braku sprzeciwu do zgłoszenia zabudowy. Powyższe oznacza, że działania planistyczne Gminy dają prymat partykularnym interesom wybranych właścicieli nieruchomości, a interes publiczny, na który się powołuje Wójt Gminy Wieliszew, jest tylko pretekstem do wykluczenia zabudowany na terenie mojej działki. (…) Budzi wątpliwość fakt, że nie objęto opracowaniem całego wyżej wymienionego terenu, a jedynie jego fragment, wydzielony w sposób niezrozumiały. Pominięto na przykład teren poniżej jeziora Klucz, w miejscowości Skrzeszew, a to na tym terenie ma miejsce intensywna zabudowa (osiedla złożone z kilkudziesięciu identycznych domów mieszkalnych a nie rekreacyjnych). Brak planu na tym terenie nasuwa obawy, że tam właśnie rozleje się zabudowa wydaje się oczywistym, że to ten teren powinien być w szczególności objęty regulacją dotyczącą nowej zabudowy. Ponadto nie objęto planem obszaru szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a tam także istnieje ryzyko zabudowy (zostały tam wydane warunki zabudowy) - co już ma miejsce. W uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu mówi się o jej celu: cyt.: „ochrona cennych przyrodniczo obszarów położonych we wsiach Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn i Skrzeszew. (…) Mając na uwadze wysoką wartość przyrodniczą i kulturową opisanego obszaru należy podjąć wszelkie starania w celu ochrony terenu przed silną presją urbanistyczną". Tym bardziej zasadne jest objęcie ochroną całego terenu cennego przyrodniczo. Załączam mapkę z oznaczeniami do niniejszej uwagi (załącznik nr 2).(…) W związku z planowaną przez PKP TLK S.A. inwestycją polegającą na rozbudowie linii kolejowej do Nasielska (Kątne/Świercze) oraz faktem, że jeden z analizowanych korytarzy ma przebiegać przez teren, który ma być objęty przedmiotowym planem, a także w związku z faktem, że planowany korytarz może przebiegać przez moje działki (ww. dz. nr 78 i 123), wnoszę o wstrzymanie prac planistycznych do czasu wyłonienia przedmiotowego korytarza,						

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		co wg. PKP TLK ma nastąpić w 2024 roku. Pragnę w tym miejscu zaznaczyć, że wnosiłam o pokazanie mi i/lub udostępnienie opinii i uzgodnień do przedmiotowego planu. Nie pokazano mi jednak tych materiałów na spotkaniu z przedstawicielem gminy i nie udostępniono mi ich, mimo mojego wniosku o dostęp do informacji publicznej. W mojej ocenie stanowi to naruszenie zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zachowania jawności i przejrzystości procedury planistycznej, udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej i dostępu do informacji publicznej.(…) W związku z podjęciem przez Radę Gminy Wieliszew uchwały numer XXXI/316/2021 z dnia 31.05.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew", której celem jest dostosowanie ustaleń kierunkowych do nowych, strategicznych priorytetów i uwarunkowań związanych z rozwojem funkcjonalno- przestrzennym Gminy oraz zmieniających się wyzwań środowiskowych, a także stwierdzając w uzasadnieniu, że obecnie obowiązujące „studium (…) w odniesieniu do obowiązujących przepisów, wskazuje braki formalne", należy wnioskować, że przedmiotowy projekt planu opiera się na Studium, które Rada Gminy Wieliszew uznaje za nieaktualne. W uzasadnieniu do ww. uchwały Rada Gminy stwierdza również, że „W wyniku przeprowadzonej analizy zapisów obecnego Studium, w szczególności w kontekście zmienionych przepisów prawnych, urbanizacji obszaru gminy oraz zmian zachodzących w najbliższym rejonie, wniosków mieszkańców o zmianę przeznaczenia, jak również w świetle zmian Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętych uchwałą nr 22/18 Sejmik województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku, gdzie w stosunku do obecnie obowiązującego Studium usunięto z obowiązującego planu fragment trasy tzw. Olszynki Grochowskiej, zasadne jest przystąpienie do opracowania nowego Studium dla całego jej obszaru - w granicach administracyjnych Gminy". Ponadto, stwierdza się w uzasadnieniu, że „Studium nie zawiera bilansu zapotrzebowania na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, który zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717 t.j.) powinien zostać uwzględniony przy wyznaczaniu terenów inwestycyjnych. Zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi bilans jest elementem wymaganym przy opracowaniu SUIZP i każda, nawet niewielka zmiana dokumentu ingerująca w tereny przeznaczone pod zabudowę, wiąże się z koniecznością jego opracowania dla obszaru całej gminy". (…) Pragnę w tym miejscu zaznaczyć, że wnosiłam o pokazanie mi i/lub udostępnienie opinii i uzgodnień do przedmiotowego planu. Nie pokazano mi jednak tych materiałów na spotkaniu odbytym w tej sprawie z przedstawicielem urzędu gminy, Panią Martyną Matuszewską i nie udostępniono mi ich, mimo złożonego przeze mnie w dniu 29.05.2023 r. wniosku o dostęp do informacji publicznej. W mojej ocenie, stanowi to naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zachowania jawności i przejrzystości procedury planistycznej, udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, dostępu do informacji publicznej (Załącznik nr 3- kopie korespondencji).							
46	16-06-2023 r.	46.1. W związku z tym, że posiadam prawomocne zgłoszenia budowy 3 budynków rekreacji indywidualnej dla działki 544/3, wnioskuję o uwzględnienie ich w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego.	Działki ewid. nr 78,123, 544/3, Olszewnica Nowa	1RNL, 8RNL, 1KDZ, 9WS, 12WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie wskazanej działki ewid. nr 544/3 we wsi Olszewnica Nowa, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową; "dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring." Zgodnie z § 5 pkt 4 projektu planu „dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę, w tym termomodernizację"
		46.2. Wnoszę więc o zmianę/doprecyzowanie zapisów części tekstowej projektu planu dotyczących istniejącej zabudowy. W szczególności wnoszę o przejrzyste i pewne prawnie dopuszczenie na terenie, na którym znajduje się moja działka nr 544/3, a określonym w planie symbolem 1RNL możliwości zachowania zabudowy, remontu i przebudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu				+			
		46.3. Wnoszę o rezygnację z zakazu zabudowy terenu obejmującego moją działkę 544/3 w zakresie, w jakim zakaz ten wykracza poza zakres wskazany w studium i pozostaje z nim niezgodny.				+			
		46.4. Wnoszę o dokonanie zmian w §15 pkt 5 projektu planu, ustalającego zakaz lokalizacji nowej zabudowy na terenach obejmujących moją działkę 544/3.				+			
		46.5. Wnoszę o rozszerzenie § 15 pkt 3 projektu MPZP dopuszczalności zachowania „istniejącej zabudowy" - poza terenem 10RNL - na moją działkę o nr 544/3 (…),				+			

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		jako gwarancję, respektowania przez Gminę Wieliszew tzw. praw nabytych przez właścicieli działek położonych na tych terenach w zakresie „zabudowy istniejącej" w rozumieniu §2 pkt 15 projektu MPZP.							Możliwość zachowania oraz remontu, przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy zagwarantowana jest ustaleniami zawartymi w tekście planu. Jednocześnie uzyskane zaświadczenie o braku sprzeciwu wobec zgłoszenia zamierzenia budowlanego nie jest jednoznaczne z wybudowaniem poszczególnych budynków. Zauważa się również, że na mapie zasadniczej na której sporządza się miejscowy plan, na działce ewid nr 544/3, brak jest budynków. Możliwość zachowania oraz remontu, przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy zagwarantowana jest ustaleniami zawartymi w tekście planu. Jednocześnie uzyskane zaświadczenie o braku sprzeciwu wobec zgłoszenia zamierzenia budowlanego nie jest jednoznaczne z wybudowaniem poszczególnych budynków.
		46.6. Wnoszę o zmianę w projekcie planu oraz w studium przeznaczenia terenu w obrębie działki 544/3 na zabudowę letniskową do celów indywidualnych oraz dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej o charakterze rekreacyjnym.				+			
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Wschodnia granica mojej działki stanowi granice opracowania planu. Działka numer 544/3 znajduje się bezpośrednio przy ul. Bagiennej, będącej asfaltową drogą gminną, przy której istnieje zabudowa. Jednocześnie toczy się postępowanie mające na celu regulację przebiegu granic administracyjnych wszystkich działek przylegających do ulicy Bagiennej, ponieważ część z nich jest bezprawnie zajęta przez drogę gminną (np. działka 544/3). W związku z powyższym chwili obecnej nie jest możliwe jednoznaczne określenie linii rozgraniczających obszar planu zagospodarowania przestrzennego i drogi gminnej, którą znajduje się poza obszarem planu tj. jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Winna ona być określona w sposób jednoznaczny i niebudzący wątpliwości.(…) Przedstawiony projekt planu stoi w sprzeczności z ww. zgłoszeniami a tym samym jest sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa. Wnoszę więc o zmiany doprecyzowanie zapisów części tekstowej projektu planu dotyczących istniejącej zabudowy. W szczególności wnoszę o przejrzyste i prawne prawny dopuszczenie na terenie, na którym znajduje się moja działka, a określonym w planie symbolem 1RNL możliwości zachowania zabudowy, remontu i przebudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu lub mogących powstać na podstawie ostatecznej w dniu wejścia w życie planu decyzji o pozwoleniu na budowę lub mogących powstać na podstawie zgłoszenia budowy, do którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu lub wydał zaświadczenie o braku sprzeciwu do dnia wejścia w życie przedmiotowego planu. Stosowne zmiany winny nastąpić w przepisach par. 3, 5, 6 oraz par. 15 a także w części graficznej planu. Dołączam kopię zaświadczeń ze Starostwa Powiatowego. (…) W punkcie. 3. 2. 1.3. Studium obszary wyłączone z zabudowy obejmują tereny użytków rolnych, ogólnodostępne tereny naturalne oraz zainwestowane tereny otwarte. Na terenach tych studium wprowadza całkowity zakaz zabudowy kubaturowej, poza obiektami niezbędnymi do funkcjonowania powyższych terenów oraz zabudowy siedliskowej. Nie jest na gruncie studium jasne, co należy rozumieć pod pojęciem „obiektów niezbędnych do funkcjonowania powyższych terenów". Natomiast teren łąki pastwisk (1RNL), na którym zlokalizowana jest moja działka nr 544/3, nie jest wykorzystywana od kilkudziesięciu lat dla celów rolniczych, lecz do celów rekreacyjnych. Droga Bagienna, przy której znajduje się moja działka, stanowi główną, asfaltową drogę dojazdową do obszaru rekreacji indywidualnej, znajdującego się w okolicach j. Klucz i rzeki Narew. Rekreacja jest de facto typowym przeznaczeniem terenów rolniczych znajdujących się w promieniu kilku kilometrów. W związku z tym, że ww. działka ma dla mnie także walory rekreacyjne, Starosta Legionowski wydał mi zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu na budowę na niej domków rekreacji indywidualnej. Teren ten posiada zatem obecnie także inne przeznaczenie poza przeznaczeniem podstawowym- pełni funkcje rekreacyjne.(…) Zakaz narusza moje prawo własności jako właściciela wskazanej działki objętej zakazem i stanowi dla Wójta Gminy Wieliszew środek nieproporcjonalny w stosunku do osiągnięcia zakładanego celu publicznego w postaci ochrony środowiska. Ograniczanie prawa własności poprzez ograniczenie lub zakaz prawa zabudowy jest prawnie dopuszczalne, ale pod ściśle regulowanymi i sprecyzowanymi przez orzecznictwo sądów administracyjnych warunkami. Ograniczenie musi być proporcjonalne do zakładanego celu publicznego (ochrona środowiska) oraz musi być stosowane w sposób niedyskryminujący. Przykładowo, zgodnie z tezą wyroku w USA z 15.04.2021 w Lublinie „władztwo planistyczne nie jest nieograniczone, zaś każdorazowe ograniczenie prawa własności musi być proporcjonalne" i stosowane z poszanowaniem przepisów art. 1 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art.31 ust. 3 Konstytucji oraz art. 6 ust. 2 u.p.z.p. Podczas dyskusji publicznej przeprowadzonej wokół projektu mpzp w dniu 24 maja br. padło pytanie, czy w projektowaniu w projekcie planu rozwiązań dot. zakazu zabudowy na terenach łąki pastwisk sygn. 1RNL-19RNL, Wójt Gminy Wieliszew zlecił lub przeprowadził analizę proporcjonalności zakazu zabudowy względem założonego celu środowiskowego, a jeśli tak, to jakie są rezultaty tej analizy. Przedstawiciel projektanta podczas ww. dyskusji publicznej stwierdził, iż tego typu analizę proporcjonalności zawiera Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu, sporządzona 22.11.2022 r. i załączona do dokumentacji planistycznej. Powyższe twierdzenie nie znajduje jednak potwierdzenia w „Prognozie". Celem jej opracowania jest bowiem wyłącznie „identyfikacja wpływu projektowanych rozwiązań planistycznych na środowisko przyrodnicze oraz ocena skuteczności przyjętych rozwiązań proekologicznych zawartych w miejscowym planie". W braku dokonania takiej analizy przez Wójta Gminy Wieliszew - podczas ww. dyskusji publicznej							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		wysunięty został wniosek o dokonanie takiej analizy dla potrzeb opracowania zmodyfikowanej wersji projektu mpzp. Wniosek powinien być uwzględniony w ramach dalszych prac nad projektem MPZP. W ramach ww. analizy środowiskowej na uwagę zasługują także następujące kwestie. Możliwość zabudowy działek leżących wzdłuż ul. Bagiennej w pewnym „wyważonym" stopniu powinna być dopuszczalna- ze względów na ochronę środowiska, skoro zabudowane wzdłuż tej drogi działki mogłyby służyć jako pas filtracyjny, przyczyniając się do zaniechania używania do karmienia zwierząt - skuszonych traw na terenie Łąk Krubińskich bezpośrednio graniczących z drogą, i stąd, zanieczyszczonych spalinami przejeżdżających drogą samochodów. Ponadto, możliwość zabudowy terenów przylegających bezpośrednio do ul. Bagiennej zmniejszy ryzyko wypadków z udziałem zwierząt migrujących z kierunku Łąk Krubińskich na drugą stronę ul. Bagiennej. Ponadto, interes publiczny oznacza także racjonalne, gospodarne korzystanie przez władze gminne z istniejącej publicznej infrastruktury technicznej na terenie objętym projektem planu, do której należy droga gminna – ul. Bagienna. Niemożność wykorzystywania w adekwatnym zakresie tej infrastruktury przez właścicieli i inwestorów – m.in. z powodu planowanego zakazu zabudowy terenów łąk i pastwisk (zakaz zabudowy kubaturowej zawarty w studium) - może nosić znamiona niegospodarności, która przecież stanowi w sprzeczności z interesem publicznym.(…) Przepis §15 pkt 3 w proponowanym brzmieniu ogranicza dopuszczalność zachowania „istniejącej zabudowy" wyłącznie do terenu 10RNL, z uwzględnieniem zapisów §5 pkt 4", czyli jedynie do niewielkiego fragmentu terenów łąk i pastwisk objętych projektem planu. Projekt uchwały zawiera definicję pojęcia „zabudowy istniejącej" przez którą należy 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 (§ 2 pkt 15 projektu MPZP). MPZP ogranicza dopuszczalność zachowania „istniejącej zabudowy", a jednocześnie definiuje w projekcie MPZP „zabudowę istniejącą". Należy zakładać ze ostrożności, że - wobec braku zdefiniowania wyrażenia „istniejącej zabudowy" - projektodawca uznaje je za równoznaczny znaczeniowo z pojęciem „zabudowy istniejącej" i że chodzi tu o tożsame pojęcia do tego zdefiniowanego w §2 pkt 15 projektu MPZP. A contrario przewidziana w §15 pkt 3 projektu Mpzp dopuszczalność zachowania istniejącej zabudowy na terenie 10RNL oznacza niedopuszczalność jej zachowania na wszystkich działkach usytuowanych na pozostałych terenach wymienionych w §15 zdanie pierwsze. Przepis §15 pkt 3 w zw. z §2 pkt 15 projektu Mpzp stwarza zatem realne ryzyko naruszenia tzw. praw nabytych w zakresie „zabudowy istniejącej" względem wszystkich właścicieli działek usytuowanych na terenach łąk i pastwisk, o których mowa w §15 zdanie pierwsze (z wyjątkiem właścicieli działek położonych na terenie 10RNL). Prawa nabyte przez właścicieli w przedstawionym zakresie gwarantuje art. 31, ust. 3 Konstytucji RP oraz dodatkowo wzmacnia przepis art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospod. przestrzennym. Stąd przepis §15 pkt 3 projektu MPZP w proponowanym brzmieniu narusza przywołane wyżej przepisy obowiązującego prawa. (…) Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Niniejszy projektem MPZP narusza ten przepis w przypadku, w jakim dotyczy mojej nieruchomości posadowionej na terenie oznaczonym 1RNL. Projekt MPZP wyklucza zabudowę tej nieruchomości z uwagi na szeroko rozumianą ochronę środowiska. Nie można mówić o pierwszeństwie ładu przestrzennego nad prawem własności w takim sensie, że zawsze i niejako automatycznie interes publiczny jest prawem wyżej chronionym niż indywidualny interes właściciela. Oba te interesy powinny zawsze w każdym przypadku podlegać wyważeniu. W mojej sprawie uwzględnienie żądania przeznaczenia łąki na cele zabudowy rekreacyjnej działki 544/3 da się pogodzić z wymogiem zachowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem z uwagi na to, że: - jest ona położona bezpośrednio przy drodze publicznej - posiada bezpośredni dostęp do mediów (prąd i gaz) - nieruchomości posadowione zarówno w bezpośrednim sąsiedztwie, jak również na większym obszarze są zabudowane domami rekreacyjnymi, a więc o takim samym przeznaczeniu jak wnioskowany przeze mnie. Nie ma zatem żadnych racjonalnych przesłanek do tego, by twierdzić, że zabudowa mojej nieruchomości zaburzy ład przestrzenny, będzie nieharmonijna z działkami sąsiadującymi/terenem tworzącym tzw. urbanistyczną całość. Wprost przeciwnie zabudowa jej domem o charakterze rekreacyjnym uwzględni warunkowania i wymagania funkcjonalne istniejące na działkach sąsiednich, tak więc byłaby swym charakterem dopasowana do otoczenia, przez co nie „urozmaicałaby" przestrzeni z uwagi na to, że jej charakter rekreacyjny byłby odnośnikiem do otaczającego terenu. W sąsiedztwie mojej działki znajduje się szereg działek o takiej samej zabudowie. W odległości ok. 100 m na działce przeciwległej, przylegającej do tej samej ulicy (bezpośrednie sąsiedztwo jeziora Klucz), trwają prace inwestycyjne -budowa nie została jeszcze rozpoczęta. Co zwraca uwagę - terenu przeciwległego do mojej nieruchomości Gmina nie podjęła planem. Gmina nie dostrzegła zatem w tym przypadku problemów z zaburzeniem ładu przestrzennego, ani też nie dała pierwszeństwa					

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		ochrony interesu publicznego, natomiast w przypadku mojej nieruchomości projekt zakłada wykluczenie jakiejkolwiek zabudowy, nawet tzw. letniskowej, odnośnie, do której Starosta Legionowski wydał zaświadczenie o braku sprzeciwu do zgłoszenia zabudowy. (…) Budzi wątpliwość fakt, że nie objęto opracowaniem całego wyżej wymienionego terenu, a jedynie jego fragment, wydzielony w sposób niezrozumiały. Pominięto na przykład teren poniżej jeziora Klucz, w miejscowości Skrzeszew, a to na tym terenie ma miejsce intensywne zabudowa (osiedla złożone z kilkudziesięciu identycznych domów mieszkalnych a nie rekreacyjnych). Brak planu na tym terenie nasuwa obawy, że tam właśnie „rozleje się" zabudowa wydaje się oczywistym, że to ten teren powinien być w szczególności objęty regulacją dotyczącą nowej zabudowy. Ponadto nie objęto planem obszaru szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a tam także istnieje ryzyko zabudowy (zostały tam wydane warunki zabudowy) - co już ma miejsce. W uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu mówi się o jej celu: cyt.: ochrona cennych przyrodniczo obszarów położonych we wsiach Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn i Skrzeszew. (…) Mając na uwadze wysoką wartość przyrodniczą i kulturową opisanego obszaru należy podjąć wszelkie starania w celu ochrony terenu przed silną presją urbanistyczną". Tym bardziej zasadne jest objęcie ochroną całego terenu cennego przyrodniczo. (…) W związku z planowaną przez PKP TLK S.A. inwestycją polegającą na rozbudowie linii kolejowej do Nasielska (Kątne/Świercze) oraz faktem, że jeden z analizowanych korytarzy ma przebiegać przez teren, który ma być objęty przedmiotowym planem, a także w związku z faktem, że planowany korytarz może przebiegać przez moje działki (ww. dz. nr 78 i 123), wnoszę o wstrzymanie prac planistycznych do czasu wyłonienia przedmiotowego korytarza, co wg. PKP TLK ma nastąpić w 2024 roku. (…) W związku z podjęciem przez Radę Gminy Wieliszew uchwały numer XXXI/316/2021 z dnia 31.05.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew", której celem jest dostosowanie ustaleń kierunkowych do nowych, strategicznych priorytetów i uwarunkowań związanych z rozwojem funkcjonalno- przestrzennym Gminy oraz zmieniających się wyzwań środowiskowych, a także stwierdzając w uzasadnieniu, że obecnie obowiązujące „studium (…) w odniesieniu do obowiązujących przepisów, wskazuje braki formalne", należy wnioskować, że przedmiotowy projekt planu opiera się na Studium, które Rada Gminy Wieliszew uznaje za nieaktualne. W uzasadnieniu do ww. uchwały Rada Gminy stwierdza również, że „W wyniku przeprowadzonej analizy zapisów obecnego Studium, w szczególności w kontekście zmienionych przepisów prawnych, urbanizacji obszaru gminy oraz zmian zachodzących w najbliższym rejonie, wniosków mieszkańców o zmianę przeznaczenia, jak również w świetle zmian Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętych uchwałą nr 22/18 Sejmik województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku, gdzie w stosunku do obecnie obowiązującego Studium usunięto z obowiązującego planu fragment trasy tzw. Olszynki Grochowskiej, zasadne jest przystąpienie do opracowania nowego Studium dla całego jej obszaru - w granicach administracyjnych Gminy". Ponadto, stwierdza się w uzasadnieniu, że „Studium nie zawiera bilansu zapotrzebowania na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, który zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717 t.j.) powinien zostać uwzględniony przy wyznaczaniu terenów inwestycyjnych. Zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi bilans jest elementem wymaganym przy opracowaniu SUIZP i każda, nawet niewielka zmiana dokumentu ingerująca w tereny przeznaczone pod zabudowę, wiąże się z koniecznością jego opracowania dla obszaru całej gminy". (…)							
47	16-06-2023 r.	47.1. Wnoszę o zmianę §15 projektu planu w zakresie następujących przepisów ustalających zakaz zabudowy na terenach łąk i pastwisk, o których mowa w §15 zdanie pierwsze: - pkt 5 ustalającego zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz - pkt 3 przewidującego wyjątek od zakazu zabudowy polegający na dopuszczeniu do zachowania istniejącej zabudowy na terenie 10RNL na terenach łąk i pastwisk, wymienionych w §15 zdanie pierwsze.	Działki ewid. nr 544/2, 184, Olszewnica Nowa	1RNL, 9RNL, 1KDZ, 4ZN, 2WS-ZN		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie wskazanej działki ewid. nr 544/2 we wsi Olszewnica Nowa, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działki znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny,
		47.2. Wnoszę o rozszerzenie, w ramach prac nad projektowanym przepisem §15 pkt 3 projektu planu, zakresu dopuszczalności zachowania „istniejącej zabudowy" poza teren 10RNL w taki sposób, aby dopuszczalność ta dotyczyła również mojej działki nr 544/2 położonej w Olszewnicy Nowej przy ul. Bagiennej. Takie rozszerzenie jest niezbędne dla				+			

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		gwarancji w projekcie planu dla respektowania przez Gminę Wieliszew moich praw nabytych oraz praw nabytych przez innych właścicieli działek położonych na tych terenach - w zakresie „zabudowy istniejącej" w rozumieniu §2 pkt 15 projektu MPZP.							- bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring." Zgodnie z § 5 pkt 4 projektu planu „dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę, w tym termomodernizację" Zauważa się również, że na mapie zasadniczej na której sporządza się miejscowy plan, na działce ewid nr 544/2, brak jest budynków. Możliwość zachowania oraz remontu, przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy zagwarantowana jest ustaleniami zawartymi w tekście planu. Jednocześnie uzyskane zaświadczenie o braku sprzeciwu wobec zgłoszenia zamierzenia budowlanego nie jest jednoznaczne z wybudowaniem poszczególnych budynków. Możliwość zachowania oraz remontu, przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy zagwarantowana jest ustaleniami zawartymi w tekście planu. Jednocześnie uzyskane zaświadczenie o braku sprzeciwu wobec zgłoszenia zamierzenia budowlanego nie jest jednoznaczne z wybudowaniem poszczególnych budynków. Rada Gminy Wieliszew w dniu 31 maja 2021 r. podjęła Uchwałę XXXI/316/2021 o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, o możliwości składania wniosków do projektu studium Wójt Gminy poinformuje w drodze obwieszczenia i ogłoszenia.
		47.3. W związku z uwagą numer 2, ze względu na okoliczność, że Starosta Legionowski nie wniósł sprzeciwu oraz wydał 8 maja 2023 r. zaświadczenie (sygn. WA.6743.104.2023.IT) potwierdzające przyjęcie mojego zgłoszenia budowy trzech parterowych budynków rekreacji indywidualnej na terenie działki nr 544/2, wnoszę o dokonanie korekty projektowanego MPZP w tym zakresie w ten sposób, żeby zakładana pkt 3 §15 projektu planu dopuszczalność zachowania istniejącej zabudowy, w zakresie w jakim obejmuje przypadki prawomocnych zgłoszeń nowej zabudowy, wymienionych w §2 pkt 15 projektu MPZP zostało w projekcie planu rzeczywiście zagwarantowana w zakresie prawa ww. zgłoszonej prawomocnie zabudowy mojej działki nr 544/2.				+			
		47.4. Wnoszę o rezygnację z zakazu zabudowy terenu oznaczonego sygnaturą 1RNL i obejmującego moją działkę nr 544/2 w zakresie, w jakim zakaz ten wykracza poza zakres wskazany w studium i pozostaje z nim niezgodny.				+			
		47.5. Wnoszę o dokonanie zmiany w §15 pkt 5 projektu planu, ustalającego zakaz lokalizacji nowej zabudowy na terenach obejmujących moją działkę 544/2.				+			
		47.6. Wnoszę o dokonanie stosownej zmiany m.in. w §15 pkt 5 projektu planu, ustalającego zakaz lokalizacji nowej zabudowy na terenach obejmujących moją działkę 544/2 - wobec braku dokonania w ramach opracowywania projektu planu przez Wójta Gminy Wieliszew analizy, czy proponowane w projekcie planu rozwiązania są zgodne z zasadą proporcjonalności. Podczas dyskusji publicznej w dniu 24 maja br. wysunięty został wniosek o dokonanie takiej analizy dla potrzeb opracowania zmodyfikowanej wersji projektu MPZP. Wniosek powinien być uwzględniony w ramach dalszych prac nad projektem MPZP.				+			
		47.7. Wnoszę zmianę w projekcie planu oraz w studium przeznaczenia terenu w obrębie działki 544/2 na zabudowę letniskową dla celów indywidualnych.				+			
		47.8. Wnoszę o wycofanie proponowanego w projekcie planu zakazu zabudowy względem działki 544/2 położonej w Nowej Olszewnicy przy ul. Bagiennej i dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej o charakterze rekreacyjnym				+			

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Projektowany przepis §15 pkt 5 jest wadliwie skonstruowany. Zakaz jest sformułowany niejasno dla adresata, skoro zakres zakazu ma być ustalany przy użyciu bliżej nieokreślonego, niezdefiniowanego w projekcie planu pojęcia „nowej zabudowy". Nie wiadomo, w jakim znaczeniu używa tego pojęcia Wójt Gminy Wieliszew. Stwarza to realne ryzyko, że w praktyce przepis §15 pkt 5 będzie interpretowany i stosowany dowolnie i uznaniowo, z naruszeniem praw właściciela i inwestora. Wobec tego, proponowany przepis narusza zasady pewności i określoności prawa stanowiącego w demokratycznym państwie prawa, wynikające z art. 2 i art. 7 Konstytucji RP. Wójt Gminy Wieliszew zobowiązany jest przedstawić w procesie stanowienia prawa (także prawa miejscowego) propozycje zgodnie z powszechnie obowiązującym prawem. Projekt MPZP nigdzie nie wprowadza definicji „nowej zabudowy". Przykładowo, gdyby przyjąć językową (gramatyczną) wykładnię tego wyrażenia, to zgodnie z definicją zawartą w słowniku języka polskiego zabudowa to: <<zabudowanie lub zabudowywanie jakiegoś terenu lub powierzchni>> (https://sjp.pwn.pl/sjp/zabudowa;2541802). Nowa zabudowa oznacza po prostu zabudowanie lub zabudowywanie obiektem budowlanym terenu, którego wcześniej na tym terenie nie było. Brak definicji „nowej zabudowy" będzie skutkował dodatkowo tym, że zakaz nowej zabudowy zawarty w pkt 5 może obejmować swoim zakresem nowe zamierzenia inwestycyjne, na które inwestor otrzymał już w dacie opublikowania MPZP prawomocne pozwolenie na budowę lub które prawomocnie zgłosił staroście powiatowemu. W §2 pkt 15 projektu MPZP zdefiniowane zostało pojęcie „zabudowy istniejącej" jako m.in. zabudowa, która może być zrealizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, ostatecznej w dniu wejścia w życie planu, bądź na podstawie zgłoszenia budowy, do którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu lub wydał zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w dniu wejścia w życie planu. W przytoczonym zakresie, pojęcie „zabudowy istniejącej" obejmuje zabudowę do realizacji, czyli „nową zabudowę". Te pojęcia zakresowo krzyżują się, co stwarza zasadnicze problemy w interpretacji przepisów §15 pkt 3 oraz 5 w zw. z §2 pkt 15 projektem MPZP. Jest to o tyle zasadnicza wada z punktu widzenia właściciela działki 544/ 2 i inwestora, że projekt planu dopuszcza bardzo wąsko w §15 pkt 3 projektu planu zachowanie „istniejącej zabudowy" tj. wyłącznie na jednym spośród kilkunastu terenów oznaczonych w §15 pkt 1, tj. tylko na terenie oznaczonym symbolem 10RNL. Natomiast, „istniejąca zabudowa" obejmuje natomiast swym zakresem, co wynika z treści §2, pkt 15 projektu MPZP, także zabudowę dopiero przewidzianą do realizacji (nową zabudowę). Zatem projektowany przepis §15 pkt 3 projektu planu, stanowiący wyjątek od zakazu zabudowy i dopuszczający zachowanie istniejącej zabudowy na terenie 10RNL został sformułowany podobnie jak pkt 5 wadliwie. Projekt planu przed stosowaną terminologię wprowadza adresata w błąd, co do tego, „jakiego rodzaju zabudowy zakaz dotyczy. W projekcie Planu Wójt Gminy Wieliszew posługuje się dla oznaczenia tożsamych zjawisk pojęciami: „zabudowa istniejąca" oraz „nowa zabudowa", a pojęcia te mają przecież zupełnie odmienne znaczenia. Pod definicją „zabudowy istniejącej" kryje się kategoria nowej zabudowy. Skoro zakres wyjątku przewidzianego w §15 pkt 3 ma być wyznaczony przy pomocy wprowadzającego w błąd adresata co do znaczenia pojęcia „istniejącej zabudowy", przepis ten - podobnie jak pkt 5 - narusza zasady pewności i określoności prawa stanowionego w demokratycznym państwie prawa, wynikające z art. 2 i art. Konstytucji RP. (…) Przepis §15 pkt 3 w proponowanym brzmieniu ogranicza dopuszczalność zachowania „istniejącej zabudowy" wyłącznie do „terenu 10RNL, z uwzględnieniem zapisów §5 punkt 4", czyli jedynie do niewielkiego fragmentu terenu łąki i pastwisk objętych. projektem planu. Projekt uchwały zawiera definicję pojęcia „zabudowy istniejącej", przez którą należy 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 (§2, pkt 15 projektu MPZP). Projekt MPZP ogranicza w §15 pkt 3 dopuszczalność zachowania „istniejącej zabudowy", a jednocześnie definiuje w projekcie MPZP „zabudowę istniejącą". Należy zakładać z ostrożności, że -wobec braku zdefiniowania wyrażenia „istniejącej zabudowy" projektodawca uznaje je za równoznaczne z pojęciem „zabudowy istniejącej" w rozumieniu §2 pkt 15 projektu MPZP. A contrario przewidziana w §15 pkt 3 projektu Mpzp dopuszczalność zachowania istniejącej zabudowy na terenie 10RNL oznacza niedopuszczalność jej zachowania na wszystkich działkach usytuowanych na pozostałych terenach wymienionych w §15 zdanie pierwsze projektu planu. Przepis §15 pkt 3 w zw. z §2 pkt 15 projektu Mpzp stwarza zatem realne ryzyko naruszenia tzw. praw nabytych w zakresie „zabudowy istniejącej" - moim oraz wszystkich innych właścicieli działek usytuowanych na terenach łąk i pastwisk, o których mowa w §15 zdanie pierwsze (z wyjątkiem właścicieli działek położonych na terenie 10RNL). Prawa nabyte przez właścicieli w przedstawionym zakresie gwarantuje art. 31 ust. 3 Konstytucji RP oraz dodatkowo wzmacnia przepis art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stąd przepis §15 pkt 3 projektu MPZP w proponowanym brzmieniu narusza przywołane wyżej przepisy obowiązującego prawa.						

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		Jakkolwiek podczas dyskusji publicznej w dniu 24 maja br., przedstawiciele Wójta zapewniali, że projekt planu w pełni respektuje tzw. prawa nabyte właścicieli i inwestorów w odniesieniu do przypadków „zabudowy istniejącej", zdefiniowanej w §2 pkt 15 projektu MPZP, analizowane przepisy projektu planu nie dają tego rodzaju gwarancji, ani nie odsyłają do przepisów innych aktów prawnych o charakterze gwarancyjnym. (…) W studium dla Gminy Wieliszew stanowiącym podstawę dla opracowania niniejszego projektu planu. (dalej także „studium") obszary wyłączone z zabudowy obejmują tereny użytków rolnych, ogólnodostępne tereny naturalne oraz zainwestowane tereny otwarte. Na terenach tych studium wprowadza całkowity zakaz zabudowy kubaturowej, poza obiektami niezbędnymi do funkcjonowania powyższych terenów oraz zabudowy siedliskowej. Nie jest na gruncie studium jasne, co należy rozumieć pod pojęciem „obiektów niezbędnych do funkcjonowania powyższych terenów". Teren łąk i pastwisk (1RNL), na którym zlokalizowana jest moja działka nr 544/2, nie jest wykorzystana od kilkudziesięciu lat dla celów rolniczych, lecz do celów rekreacyjnych. Rekreacja jest de facto typowym przeznaczeniem terenów rolniczych znajdujących się w promieniu kilku kilometrów i w tym kontekście należy rozumieć wskazane w studium „obiekty niezbędne do funkcjonowania powyższych terenów". W związku z tym, że ww. działka ma dla mnie także walory rekreacyjne, Starosta Legionowski wydał mi zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu na budowę na niej trzech domów rekreacji indywidualnej. Teren ten posiada zatem obecnie także przeznaczenie rekreacyjne. W związku z brakiem sprzeciwu Starosty Legionowskiego zamierzam przystąpić do budowy domku o pow. do 35 m² o przeznaczeniu rekreacyjnym. Studium nie wyłącza, jak wynika z przytoczonej wyżej formuły, w sposób kategoryczny i bezwzględny tego typu terenów rekreacyjnych z zabudowy. (…) Zakaz narusza moje prawo własności jako właściciela wskazanej działki objętej zakazem i stanowi środek nieproporcjonalny w stosunku do osiągnięcia zakładanego celu publicznego w postaci ochrony środowiska - jest niezgodny z zasadą proporcjonalności. Ograniczenie prawa własności poprzez ograniczanie lub zakaz prawa zabudowy jest prawnie dopuszczalne, ale pod ściśle regulowanymi i sprecyzowanymi przez orzecznictwo sądów administracyjnych warunkami, zgodnie z zasadą proporcjonalności i niedyskryminacji. Przykładowo, zgodnie z tezą wyroku WSA z 15.04.2021 w Lublinie, „władztwo planistyczne nie jest nieograniczone, zaś każdorazowe ograniczenie prawa własności musi być proporcjonalne" i stosowane z poszanowaniem przepisów art. 1 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp), art. 31 ust. 3 Konstytucji oraz art. 6 ustawy o ust. 2 uopizp. (…) Podczas dyskusji publicznej przeprowadzonej wokół projektu mpzp w dniu 24 maja br. padło pytanie, czy w projektowaniu w projekcie planu rozwiązań dot. zakazu zabudowy na terenach łąki pastwisk sygn. 1RNL-19RNL, Wójt Gminy Wieliszew zlecił lub przeprowadził analizę proporcjonalności zakazu zabudowy względem założonego celu środowiskowego, a jeśli tak, to jakie są rezultaty tej analizy. W odpowiedzi, przedstawiciel projektanta podczas ww. dyskusji publicznej stwierdził, iż tego typu analizę proporcjonalności zawiera Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu, sporządzona 22.11.2022 r. i załączona do dokumentacji planistycznej. Powyższe twierdzenie nie znajduje jednak potwierdzenia w „Prognozie…". Celem jej opracowania jest bowiem wyłącznie „identyfikacja wpływu projektowanych rozwiązań planistycznych na środowisko przyrodnicze oraz ocena skuteczności przyjętych rozwiązań proekologicznych zawartych w miejscowym planie" W ramach koniecznej do przeprowadzenia wyżej wymienionej analizy na uwagę zasługują m.in. następujące kwestie. Możliwość zabudowy działek leżących wzdłuż ul. Bagiennej w pewnym „wyważonym" stopniu powinna być dopuszczalna - ze względów na ochronę środowiska, skoro zabudowane wzdłuż tej drogi działki mogłyby służyć jako pas filtracyjny, przyczyniając się do zaniechania używania do karmienia zwierząt - skoszonych traw na terenie Łąk Krubińskich bezpośrednio graniczących z drogą i stąd zanieczyszczonych spalinami przejeżdżającym drogą samochodów. Ponadto, możliwość zabudowy terenów przylegających bezpośrednio do ul. Bagiennej zmniejszy ryzyko wypadków z udziałem zwierząt migrujących w kierunku Łąk Krubińskich na drugą stronę ul. Bagiennej. Ponadto interes publiczny oznacza także racjonalne, gospodarne korzystanie przez władze gminne z istniejącej publicznej infrastruktury technicznej na terenie objętym projektem planu, do której należy droga gminna- ul. Bagienna. Niemożność wykorzystania w adekwatnym zakresie tej infrastruktury przez właścicieli i inwestorów – m.in. z powodu planowanego zakazu zabudowy terenów łąk i pastwisk (zakaz zabudowy kubaturowej zawarty w studium) - może nosić znamiona niegospodarności, która przecież stanowi w sprzeczności z interesem publicznym. (…) Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Niniejszy projektem MPZP narusza ten przepis w przypadku, w jakim dotyczy mojej nieruchomości posadowionej na terenie oznaczonym 1RNL. Projekt MPZP wyklucza zabudowę tej nieruchomości z uwagi na szeroko rozumianą ochronę środowiska. Nie można mówić o pierwszeństwie ładu przestrzennego nad prawem własności w takim sensie, że zawsze i niejako automatycznie interes publiczny jest prawem wyżej chronionym niż indywidualny interes właściciela. Oba te interesy powinny zawsze w każdym przypadku podlegać wyważeniu. W mojej sprawie uwzględnienie żądania przeznaczenia łąki na cele zabudowy rekreacyjnej działki 544/2 da się pogodzić z wymogiem zachowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem z uwagi na to, że:					

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		- jest ona położona bezpośrednio przy drodze publicznej - posiada bezpośredni dostęp do mediów (prąd i gaz) - nieruchomości posadowione zarówno w bezpośrednim sąsiedztwie, jak również na większym obszarze są zabudowane domami rekreacyjnymi, a więc o takim samym przeznaczeniu jak wnioskowany przeze mnie. Nie ma zatem żadnych racjonalnych przesłanek do tego, by twierdzić, że zabudowa mojej nieruchomości zaburzy ład przestrzenny, będzie nieharmonijna z działkami sąsiadującymi/terenem tworzącym tzw. urbanistyczną całość. Wprost przeciwnie zabudowa jej domem o charakterze rekreacyjnym uwzględni warunkowania i wymagania funkcjonalne istniejące na działkach sąsiednich, tak więc byłaby swym charakterem dopasowana do otoczenia, przez co nie „urozmaicałaby" przestrzeni z uwagi na to, że jej charakter rekreacyjny byłby odnośnikiem do otaczającego terenu. W sąsiedztwie mojej działki znajduje się szereg działek o takiej samej zabudowie. W odległości ok. 100 m na działce przeciwległej, przylegającej do tej samej ulicy (bezpośrednie sąsiedztwo jeziora Klucz), trwają prace inwestycyjne -budowa nie została jeszcze rozpoczęta. Co zwraca uwagę - terenu przeciwległego do mojej nieruchomości Gmina nie podjęła planem. Gmina nie dostrzegła zatem w tym przypadku problemów z zaburzeniem ładu przestrzennego, ani też nie dała pierwszeństwa ochrony interesu publicznego, natomiast w przypadku mojej nieruchomości projekt zakłada wykluczenie jakiejkolwiek zabudowy, nawet tzw. letniskowej, odnośnie, do której Starosta Legionowski wydał zaświadczenie o braku sprzeciwu do zgłoszenia zabudowy. Powyższe oznacza, że działania planistyczne Gminy dają prymat partykularnym interesom wybranych właścicieli nieruchomości, a interes publiczny, na który się powołuje Wójt Gminy Wieliszew, jest tylko pretekstem do wykluczenia zabudowy na terenie mojej działki. Z całą stanowczością twierdzę, że w odniesieniu do mojego prawa własności wynikającego z posiadania działki usytuowanej przy ulicy Bagiennej, brak jest jakichkolwiek podstaw do tego, by nadać pierwszeństwo interesowność publicznemu. Interes ten zostałby naruszony poprzez zabudowę letniskową, w związku z którą wnioskowałem o zmianę przeznaczenia gruntu, dlatego też interes publiczny nie wymaga ochrony. Nawet jeśli przyjąć stanowisko przeciwne, powstaje pytanie, dlaczego Gmina nie wyważyła w drodze poprzedzających analiz dostępnych dla uczestników procedury planistycznej - interesu publicznego i interesu mojego interesu jako właściciela działki i inwestora, lecz z góry przesądziła o pierwszeństwie interesu publicznego w ramach realizowanego władztwa planistycznego. (…) Od 16 października 2020 r. w Urzędzie Gminy Wieliszew prowadzone jest postępowanie o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla mojej nieruchomości usytuowanej w miejscowości Olszewnica Nowa, Gmina Wieliszew przy ulicy Bagiennej, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 544/2. Nadmieniam, że nieruchomość ta została przekazana mi darowizną przez rodziców. Czas pandemiczny i związane z tym ograniczenia w przemieszczaniu się, w tym korzystaniu z przestrzeni rekreacyjnych skłoniły mnie do ubiegania się o warunki zabudowy w celu wybudowania niedużego domu rekreacyjnego. Pierwsze konsultacje z urzędnikiem Gminy Wieliszew rokowały pozytywne rozpatrzenie wniosku z uwagi na to, że w sąsiedztwie znajduje się tego typu zabudowa rekreacyjna. Dużym zaskoczeniem była dla mnie decyzja z dnia 17 maja 2021 r. Wójta Gminy Wieliszew (sygn. GPGiN.6730.96.2020.PT) odmawiająca mi ustalenia warunków zabudowy dla tej nieruchomości. Z uwagi na to, że została wydana z naruszeniem przepisów prawa Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło ją i nakazało ponowne rozpatrzenie sprawy. Błędy i naruszenia Wójta Gminy Wieliszew stwierdzone przez SKO polegały na zignorowaniu sąsiedniej zabudowy mojej nieruchomości, powołaniu się jako przyczyny odmowy na ochronę środowiska (Łąki Krubińskie), na problem z ustaleniem obszaru analizowanego, linii zabudowy oraz na wyłączenie zabudowy dla tego terenu przewidziane w studium. Wszystkie te argumenty zostały zakwestionowane przez SKO, które uchyliło decyzję odmowną Wójta Gminy Wieliszew. Wójt powinien wówczas niezwłocznie po otrzymaniu decyzji SKO, a więc po 25 października 2022 r. przystąpić do ponownego rozpatrzenia mojego wniosku z 16 października 2020 r. o wydanie warunków zabudowy. Niestety tak się nie stało. Wójt Gminy Wieliszew postanowieniem z dnia zawiesił postępowanie administracyjne w mojej sprawie. Także w tym przypadku SKO uwzględniło moje zażalenie i 27 marca 2023 r. uchyliło je stwierdzając, że zostało wydane bezpodstawnie. Także tym razem Wójt Gminy Wieliszew zignorował postanowienie SKO i ponownie zawiesił postępowanie. Sprawę musiałem ponownie zaskarżyć do SKO i czekam obecnie na rozstrzygnięcie. Celem działania Wójta Gminy Wieliszew jest doprowadzenie do uchwalenia w MPZP zakazu zabudowy na terenie obejmującym moją działkę numer 544/2, co umożliwi Wójtowi umorzenie postępowania w sprawie z mojego wniosku o wydanie warunków zabudowy. Moją sprawę Wójt Gminy Wieliszew prowadzi 2 lata i 8 miesięcy, a przepisy prawa nakazują zakończenie tego rodzaju postępowania – w zasadzie - w przeciągu 2 miesięcy. Sytuację powyższą opisuje z tego powodu, że bezprawność w działaniu Wójta Gminy Wieliszew będę wykazywał pomimo ewentualnego uchwalenia MPZP ustalającego ww. zakaz zabudowy w odpowiednich postępowaniach administracyjnych i sądowo-administracyjnych. Domagając się należnego odszkodowania od Gminy Wieliszew. Działania Wójta są nakierowane na moją szkodę. W przypadku wygrania przeze mnie sprawy stosowne odszkodowanie będzie płaciła Gminy Wieliszew. Podczas dyskusji publicznej uzyskałem informację, że w tym zakresie Wójt Gminy Wieliszew nie oszacował w ramach procedury planistycznej (dokumenty analizy skutków finansowych) jakichkolwiek ryzyk prawnych i finansowych w tym zakresie. Błędy popełniane w toku prowadzonego postępowania w mojej sprawie mają często charakter błędów rażących, wręcz „biją po oczach", a wszystko w celu nie wydania mi w stosownym terminie decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia MPZP.					

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
48	19-06-2023 r. (data nadania 16-06-2023r.)	48.1. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzeszew (rejon ul. Kanałowej, ul. Bagiennej, ul. Słowackiego i ul. Akacjowej), gmina Wieliszew na działkach (…) nr ewidencyjny 157/7, 157/8 i 157/9, obręb Kałuszyn wbrew zapisowi studium gminnego wprowadzono całkowity zakaz zabudowy w tym zakaz realizacji zabudowy siedliskowej. Mając zatem na względzie, że zawarte w projekcie planu zapisy o całkowitym zakazie zabudowy naruszają w sposób istotny ustalenia przewidziane w tym zakresie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, wnoszę o zmiany tych zapisów i wprowadzenie możliwości realizacji na terenie wyżej wymienionych działek zabudowy zagrodowej (siedliskowej).	Działki ewid. nr 157/7, 157/8 i 157/9, obręb Kałuszyn	10RNL, 11RML, 25WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie wskazanych działek ewid. nr 157/7, 157/8, 157/9 we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działki znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring."
		48.2. Jednocześnie wnoszę o określenie gabarytów dopuszczonej zabudowy na poziomie co najmniej: - wysokość zabudowy - 9 m (co najmniej 2 kondygnacje nadziemne) - dach wielospadzisty o nachyleniu zawierającym się w przedziale 30°- 40° - szerokość elewacji frontowej - 19 m.				+			
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części (….) na działkach (…) nr ew. 157/7, 157/8, 157/9, obręb Kałuszyn wbrew zapisowi studium gminnego, wprowadzono całkowity zakaz zabudowy, w tym zakaz realizacji zabudowy siedliskowej. Przypomnieć należy, iż według przyjętego dla przedmiotowego terenu kierunku zagospodarowania zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew, wspomniane działki znajdują się w strefie łąk i pastwisk (symbol RŁ), w której zgodnie z pkt 3.2.1.3 studium dopuszcza sytuowanie zabudowy siedliskowej. W myśl art. 9 ust. 4, art., 15 ust. 1 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 poz. 977; dalej:" u.p.z.p.") plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zgodnie z jednolitym orzecznictwem sądowym z przytoczonych regulacji wynika, że powinna istnieć pełna zgodność nie tylko przewidzianych rozwiązań (przed sporządzeniem planu) ale także rozwiązań projektowanych z ustaleniami studium" (por. wyrok WSA w Kielcach z dnia 31 sierpnia 2022 r. sygn. akt: II SA/Ke 314/22). W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego zawarto natomiast ustalenia, które jednoznacznie naruszają ustalenia studium przewidziane dla omawianego terenu w pkt 3.2.1.3. tegoż studium. Sporządzony projekt planu wbrew jednoznacznym zapisom studium odbiera mojej Mocodawczyni uprawnienia do realizacji na przedmiotowym terenie zabudowy siedliskowej w ramach prowadzonego (…) gospodarstwa rolnego. W tym miejscu należy przypomnieć, że punktem wyjścia do dokonania oceny studium, o której mowa w art. 9 ust. 4 w związku z art. 20 ust. 1 u.p.z.p., jest zawsze przedmiot i sposób ujęcia jego ustaleń. Studium ma być z założenia aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobodnego planowania miejscowego pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Natomiast plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację czy wręcz całkowitą zmianę (por. wyrok NSA z 14 marca 2023 r. sygn. II OSK 2728/21: podobnie wyrok NSA z dnia 23 czerwca 2014 r., sygn. akt. II OSK 3154/13) W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (por. wyrok NSA z dnia 14 lutego 2023 r.; sygn. akt: II OSK 402/20). Plan miejscowy nie może zatem wprowadzić zmian w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania, a jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji. (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 17 marca 2022 sygn. akt: II SA/Wr 180/21).							

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie zatem naruszał studium wtedy, gdy studium zawierać będzie niewątpliwe ustalenia co do przeznaczenia i funkcji poszczególnych terenów, zaś funkcje te i przeznaczenie tych terenów plan miejscowy określi w sposób odmienny (por. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 22 czerwca 2022 r. sygn. akt. IV SA/Po 225/22). Przedłożony do publicznego wglądu projekt planu narusza ustalenia, które są jednoznaczne i wynikają z obowiązującego w dalszym ciągu studium. Odbierają jednocześnie przyznane właścicielce przedmiotowych gruntów prawa do sytuowania zabudowy siedliskowej, pomimo iż brak jest jakichkolwiek podstaw ku temu. Pani (…) spełnia wszystkie wymogi, aby móc w przyszłości zrealizować zabudowę siedliskową na przedmiotowym terenie, zgodnie zresztą z dopuszczeniem przewidzianym w studium, natomiast projekt planu to uprawnienia całkowicie jej odbiera. W tym miejscu należy podkreślić, że ocena zgodności między treścią studium a treścią planu miejscowego jest w dużej mierze uzależniona od treści przepisów w studium tj. głównie ich szczegółowości. Jeśli zatem zapisy studium jednoznacznie wskazują na możliwość danej formy zabudowy, przepisy planu miejscowego nie mogą tego zabraniać. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, działki należące do pani (…) znajdują się w strefie łąk i pastwisk symbol (RŁ), w której zgodnie z punktem 3.2.1.3. studium dopuszcza sytuowanie zabudowy siedliskowej. Jeśli zatem w treści studium jednoznacznie przyznano prawo do realizacji zabudowy związanej z rolnictwem, zapisy planu miejscowego nie mogą tego wykluczać. Jednocześnie należy wskazać, że jeżeli rada gminy zamierza w miejscowym planie zakazać zabudowy na danym terenie, to powinna wcześniej określić ten teren w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako wyłączony spod zabudowy. Skoro w studium określa się m.in. kierunki zmian w przeznaczeniu terenów (art. 10 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.), to gmina w ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium. Inne przeznaczenie konkretnego terenu w planie miejscowym niż przeznaczenie przyjęte w studium kwalifikowane jest jako istotne naruszenie prawa, tj. art. 9 ust. 4 u.p.z.p., zwłaszcza gdy przeznaczenie terenów w planie jest całkowicie odmienne od ustalonego w studium (por. wyrok WSA w Lublinie z dnia 8 maja 2014 r. sygn. akt: II SA/Lu 843/12, podobnie wyrok NSA z dnia 1 lipca 2019 r. sygn. akt.: II OSK 1794/18).							
49	21-06-2023 r. (data nadania 16-06-2023r.)	49.1. Zgłaszam uwagi do projektu mpzp odnośnie do §6 pkt 3 w zakresie, w jakim nakazuje się ochronę korytarza ekologicznego poprzez nasadzenia drzew i krzewów lub zachowanie drzew i krzewów istniejących oraz uwzględnienie ich w zagospodarowaniu sąsiadujących terenów, a także samo miejsce, położenie korytarza ekologicznego przebiegającego przez działkę ewidencyjną o numerze ewidencyjnym 62 obręb 5 będącą łąką, podczas gdy działki sąsiadujące stanowią lasy i tereny zieleni naturalnej.	Działka ewid. nr 62, Kałuszyn	18RNL, 19WS		+			Proponowane w uwadze przeznaczenie wskazanej działki ewid. nr 62 we wsi Kałuszyn, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, zgodnie z którym działka znajduje się na obszarze wyłączonym z zabudowy o funkcjach wiodących: użytki rolne łąki i pastwiska, wody śródlądowe, lasy i zadrzewienia. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium zawartymi w punkcie 3.3.1 „ochrona naturalnego charakteru krajobrazu terenów najcenniejszych krajobrazowo (terenów tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośniętych zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, nadwodną roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych) przed zabudową;" dalej w pkt 3.3.3. „Wskazuje się na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez: -zakaz wszelkich działań, które mogłyby doprowadzić do wysuszania gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych oraz do zaniku starorzeczy, - ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny, - bezwzględną ochronę istniejących systemów melioracji łąk oraz jego stały monitoring." Zgodnie z zaleceniami Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej należy wzmocnić ochronę korytarza ekologicznego w obszarze opracowania oraz jednocześnie na podstawie wytycznych Studium w pkt 3.3.1 „W zasięgu korytarzy ekologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zaleca się: - zachować i chronić istniejące struktury przyrodnicze (lasy, zadrzewienia, zakrzewienia, łąki, cieki wodne) oraz utrzymać ciągłość między nimi;
		49.2. Zgłaszam uwagi do projektu mpzp odnośnie §15 pkt 2 lit. a) i lit. b) oraz pkt 5 w zakresie zasad zagospodarowania terenu dla terenów łąk i terenów pastwisk oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RNL, 2RNL, 3RNL, 4RNL, 5RNL, 6RNL, 7RNL, 8RNL, 9RNL, 10RNL, 11RNL, 12RNL, 13RNL, 14RNL, 15 RNL, 16RNL, 17RNL, 18RNL, 19RNL jako tereny rolnicze, tereny łąk i pastwisk, zieleń naturalną, w tym grunty zadrzewione oraz urządzenia wodne, w tym rowy melioracyjne, w zakresie, w jakim zakazuje się na nich lokalizacji nowej zabudowy.				+			
		49.3. Wnoszę o zmianę projektu MPZP w paragrafie 6 pkt 3 w zakresie dotyczącym nakazania ochrony korytarza ekologicznego poprzez modyfikację zapisu odnoszącego się do dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, jedynie do zachowania drzew i krzewów już istniejących lub poprzez poprowadzenie korytarza ekologicznego z pominięciem działki ewidencyjnej				+			

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
		numer 62 obręb 5 a przez działki stanowiące lasy oraz tereny zieleni naturalnej.							-odstąpić od wprowadzania lub znacznie ograniczyć wprowadzania zabudowy (w obrębie istniejącej lub planowanej zabudowy pozostawienie przepustów o szerokości umożliwiającej przemieszczanie się zwierząt); (…) dla korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym doliny rzeki Narwi do Jez. Zegrzyńskiego zachowanie naturalnego środowiska rzeki oraz poprawienie warunków przyrodniczych Jez. Zegrzyńskiego;”
		49.4. Wnoszę o zmianę projektu MPZP w §15 pkt 2 lit. a) i b) oraz pkt 5 poprzez modyfikację ustaleń dotyczących zakazu nowej zabudowy poprzez ustalenie w MPZP na terenach łąk i pastwisk (RNL) dodatkowego przeznaczenia - zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej.				+			
		STRESZCZENIE UZASADNIENIA DO UWAGI: Tutejszy Organ Obwieszczeniem z dnia 25 kwietnia 2023 r. poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzeszew (rejon ul. Kanałowej, ul. Bagiennej, ul. Słowackiego i ul. Akacjowej), gmina Wieliszew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wnioskodawczyni jest właścicielką nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr 62 obręb 5 dalej jako „Nieruchomość” znajdującej się na obszarze objętym projektem MPZP. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, dla terenów łąk i pastwisk oznaczonych na rysunku planu symbolami „RNL”, Organ ustalił przeznaczenie podstawowe jako: tereny rolnicze, tereny łąk i pastwisk, zieleń naturalną, w tym grunty zadrzewione, urządzenia wodne, w tym rowy melioracyjne. Organ dopuścił lokalizację wiat turystycznych i ścieżek edukacyjnych oraz przyrodniczych, zalesienia z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych, zakazał lokalizacji nowej zabudowy, a także nakazał zachowanie istniejącego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad ochrony korytarza ekologicznego organ ustalił nasadzenia drzew i krzewów lub zachowanie drzew i krzewów istniejących oraz uwzględnienie ich w zagospodarowaniu sąsiadujących terenów, a także ustalił przebieg korytarza ekologicznego, w tym przez Nieruchomość. Mając na względzie ogłoszony projekt Uchwały Rady Gminy Wieliszew w sprawie uchwalenia MPZP, obawy mojej Mocodawczyni budzi kierunek zmian, który narusza bezpośrednio jej interes prawny związany z realizacją na części obszaru nieruchomości korytarza ekologicznego, a także przede wszystkim zakaz lokalizacji nowej zabudowy na całym obszarze Nieruchomości. W omawianej sytuacji interes prawny Wnioskodawczyni wyraża się w ograniczeniu ustalonego przeznaczenia podstawowego, które nie przewiduje możliwości zabudowy terenu, oznaczonego jako łąki i pastwiska (RNL), jedynym wyjątkiem pozostawiając zachowanie zabudowy na terenie oznaczonym jako 10RNL, z uwzględnieniem §5 pkt 4 MPZP. Biorąc pod uwagę atrakcyjność położenia Nieruchomości, tj. bliskość zabudowań mieszkaniowych oraz bliskość lasu, moja Wnioskodawczyni w przyszłości chciałaby wybudować na Nieruchomości budynek rekreacyjny lub mieszkaniowy, czego nie będzie mogła dokonać, jeśli MPZP zostanie przyjęty w ogłoszonym brzmieniu, a już samo przyjęciem MPZP i w konsekwencji ograniczenie przeznaczenia Nieruchomości spowoduje także obniżenie wartości materialnej Nieruchomości W odniesieniu do zagospodarowania korytarza ekologicznego należy stwierdzić, że konieczność ochrony korytarza ekologicznego, poprzez nasadzenia drzew i krzewów lub zachowanie drzew i krzewów już istniejących stanowi przeszkodę w eksploatowaniu Nieruchomości zgodnie z wybranym przez Wnioskodawczynię przeznaczeniem oraz ogranicza jej przydatność. Naturalnie występujący korytarz ekologiczny znajduje się na pobliskich działkach numer 85, 93, 94, 95 itd. na południe od Nieruchomości. Zaplanowanie korytarza ekologicznego, przebiegającego przez Nieruchomość nie leży zatem w interesie wnioskodawczyni, a jedynie powoduje spadek wartości nieruchomości oraz wprowadza ograniczenia w jej przeznaczeniu. Powyższe pokazuje, iż projekt mpzp zmierza do ograniczenia użyteczności i funkcjonalności terenów dla właścicieli prywatnych, dbając jedynie o to, aby służyły ogółowi mieszkańców. Nieruchomość posiada duży potencjał, który nie powinien być ograniczany zapisami projektu MPZP. Tym samym moja wnioskodawczyni postuluje dokonanie zmiany w §6 pkt 3 oraz w oraz w §15 pkt 2 lit a) i b) i pkt 5 poprzez modyfikację dokonywania nasadzeń drzew i krzewów jedynie do zachowania drzew i krzewów istniejących oraz przy jednoczesnym braku konieczności dokonania nowych nasadzeń, a także poprzez modyfikację zakazu nowej poprzez ustalenie w MPZP na terenach łąk i pastwisk (RNL) dodatkowego przeznaczenia - zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej.							

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Wieliszew

z dnia ..... 2023 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2023
Rady Gminy Wieliszew
z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;

2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;

2) wydatki z budżetu gminy;

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Wieliszew

z dnia ..... 2023 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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzeszew (rejon ul. Kanałowej, ul. Bagiennej, ul. Słowackiego i ul. Akacjowej) gm. Wieliszew, zwany dalej „planem", o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

-ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572)

-ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), zwana dalej ustawą,

-ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.),

-ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 r. poz. 1094 i 1113),

-rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Prace nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto na podstawie Uchwały nr XLI/407/2022 Rady Gminy Wieliszew z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzeszew (rejon ul. Kanałowej, ul. Bagiennej, ul. Słowackiego i ul. Akacjowej) gm. Wieliszew.

Głównym celem sporządzenia planu jest ochrona cennych przyrodniczo obszarów położonych we wsiach Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn i Skrzeszew. Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w większości stanowią użytki rolne (głównie łąki i pastwiska), poprzecinane siecią rowów melioracyjnych i kanałów z uwagi na położenie w prakorycie rzeki Narwi. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zespoły torfowo-leśne Kałuszyn, znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej obszaru chronionego, a pozostała część opracowania znajduje się w strefie zwykłej. Ponadto w granicach projektu planu znajdują się liczne stanowiska archeologiczne o charakterze zabytkowym. Mając na uwadze wysoką wartość przyrodniczą i kulturową opisanego obszaru należy podjąć wszelkie starania w celu ochrony powyższych terenów przed silną presją urbanistyczną.

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

1) od północy: w obrębie ewidencyjnym nr 2.0014 Sikory – północną i wschodnią granicą działki nr ewid. 41/2, wschodnią granicą działek nr ewid. 41/3, 58/2, w obrębie ewidencyjnym nr 2.0011 Olszewnica Nowa - wschodnią granicą działek o nr ewid. 544/1, 544/2, 544/3, wschodnią granicą działki nr ewid. 211, w obrębie ewidencyjnym nr 2.0001 Skrzeszew - północną granicą działek o nr ewid. 231, 232/1, północną i wschodnią granicą działki o nr ewid. 233/1, północną i wschodnią granicą działki o nr ewid. 238/1, wschodnią granicą działek nr ewid. 242/2, 242/3, 231, północno-wschodnią granicą działki nr ewid. 245/3, północną granicą działek nr ewid. 1066/1, 274/1, północną i wschodnią granicą działki o nr ewid. 275/1, wschodnią granicą działek nr ewid. 276/4, 277/1, przedłużeniem wschodniej granicy działki nr ewid. 277/1 przez działkę o nr ewid. 168, w obrębie ewidencyjnym nr 2.0005 Kałuszyn – północną granicą działek nr ewid. 21, 49, 105, 147, 148, 177, 149;

2) od wschodu: w obrębie ewidencyjnym nr 2.0005 Kałuszyn - wschodnią granicą działki nr ewid. 149, wschodnią granicą działek nr ewid. 151, 153, 160, 161, 162, 549/1, 549/2, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, południową granicą działki o nr ewid. 175, wschodnią granicą działki nr ewid. 190, przez działki o nr ewid. 201, 202, 203/2, 204/1, 204/2, 205, 558, południowo-wschodnią granicą działki nr ewid. 558;

3) od południa: w obrębie ewidencyjnym nr 2.0005 Kałuszyn - we fragmencie południową granicą działki nr ewid. 558, przez działkę nr ewid. 558, 198, wschodnią, południową i zachodnią granicą działki nr ewid. 195, przez działkę nr ewid. 193, wschodnią granicą działki nr ewid. 192, przedłużeniem wschodniej granicy działki o nr ewid. 192 przez działkę nr ewid. 237, południową granicą działki o nr ewid. 237 w kierunku zachodnim, przez działkę o nr ewid. 147 do północno-wschodniego wierzchołka działki o nr ewid. 145, wschodnią granicą działki o nr ewid. 145 w kierunku południowym, przedłużeniem wschodniej granicy działki nr ewid. 145 przez działkę o nr ewid. 256, południową granicą działki nr ewid. 256 w kierunku zachodnim, wschodnią granicą działek nr ewid. 262, 264, 265, 266, 267, południową granicą działki nr ewid. 267, przedłużeniem południowej granicy działki nr ewid. 267, przez działkę nr ewid. 263, zachodnią granicą działki nr ewid. 263 w kierunku

północno-zachodnim, w obrębie ewidencyjnym nr 2.0011 Olszewnica Nowa - zachodnią granicą działki nr ewid. 216, południową granicą działek nr ewid. 217, 211, 218;

4) od zachodu: w obrębie ewidencyjnym nr 2.0011 Olszewnica Nowa - zachodnią granicą działek 218, 155, 145, 144, 91, 89, 44, 43, 1, północną granicą działek nr ewid. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, w obrębie ewidencyjnym nr 2.0014 Sikory - zachodnią granicą działki nr ewid. 42.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w centralnej części gminy Wieliszew, w obrębach Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzeszew. W granicach obszaru opracowania zlokalizowane są w większości niezabudowane grunty rolne i leśne, a także w niewielkich fragmentach tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej, a także uzupełniające tereny komunikacyjne, o łącznej powierzchni około 466 ha.

Od strony północnej obszar ograniczony jest ul. Kanałową, granicę wschodnią stanowi w części ul. Bagienna oraz ul. Juliusza Słowackiego. Natomiast od zachodu granice stanowią zachodnia granica obrębu ewidencyjnego Olszewnica Nowa, północna granica kompleksu leśnego Lasów Państwowych oraz ul. Bagienna, od południa granicę stanowi Uroczysko Kałuszyn oraz ul. Akacjowa i ul. Adama Mickiewicza.

W granicach obszaru planu zrealizowano lokalne sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowa i gazowa w ul. Mickiewicza, ul. Akacjowej i ul. Słowackiego oraz sieć wodociągowa w ul. Bagiennej na odcinku od skrzyżowania ul. Janiny (zlokalizowanej poza obszarem planu) na północ do ul. Kanałowej. Wybudowane zostały również sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV oraz sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia.

Przez obszar planu przebiegają również sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, tj. linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, a także gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150.

Ponadto południowa część obszaru zlokalizowana jest w granicach strefy powierzchni podejścia ograniczającej przeszkody (OLS) dla lotniska Warszawa-Modlin. Natomiast cały obszar jest zlokalizowany w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), a także częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Ponadto większość obszaru planu jest zlokalizowana w granicach obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

Na terenie planu znajdują się stanowiska archeologiczne (lub ich fragmenty), ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami AZP 52-65/28, 52-65/29, 52-65/30, 52-65/31,52-65/32, 52-65/33, 52-65/34, 52-65/35, 52-65/40 i 52-65/41. Stanowiące ślady osadnictwa i pozostałości osad z młodszej epoki kamienia, epoki brązu, okresu halsztackiego, okresu lateńskiego, okresu wpływów rzymskich i średniowiecza, datowane od IV tys. p.n.e. do XV w. n.e.

Sporządzenie planu ma za zadanie dostosowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew uchwalonego uchwałą Nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r. Obszar opracowania w znacznej części nie jest objęty ustaleniami miejscowym planów zagospodarowania przestrzennego, wyjątkiem są fragmenty terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod drogi publiczne, które znalazły się w granicach obecnego opracowania. W związku z powyższym wypełniając założenia polityki przestrzennej gminy Wieliszew, która wskazuje na konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, dla których takich planów nie sporządzono, a w następnej kolejności przystępowania do ewentualnych zmian planów obowiązujących.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się na terenach w głównej mierze wyłączonych spod zabudowy o funkcji wiodącej – użytki rolne - łąki, pastwiska (symbol na rysunku studium RŁ), wody śródlądowe (WS), lasy i zadrzewienia (Ls). W niewielkim fragmencie obszar opracowania planu zgodnie ze studium znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę

mieszkaniową jednorodzinną (MN), zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodzinną (MN/U), zabudowę letniskową i/lub mieszkaniową jednorodzinną (ML/MN).

Po podjęciu Uchwały nr XLI/407/2022 Rady Gminy Wieliszew z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sikory, Olszewnica Nowa, Kałuszyn, Skrzeszew (rejon ul. Kanałowej, ul. Bagiennej, ul. Słowackiego i ul. Akacjowej) gm. Wieliszew, rozpoczęto procedurę planistyczną.

Pismem z dnia 22 marca 2022 r. wystąpiono do Starosty Legionowskiego o udostępnienie z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, mapy zasadniczej w postaci wektorowej, z wykorzystaniem której zgodnie z art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Mapy otrzymano 24 kwietnia 2022 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na bardzo duży, a zarazem jednorodny obszar opracowania (w głównej mierze tereny rolnicze łąki i pastwiska poprzecinane siecią rowów i kanałów z użytkami leśnymi i zadrzewieniami) sporządzono w skali 1:2000.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu poinformowano w formie ogłoszenia (GPGiN.6721.1.6.2022) i obwieszczenia (GPGiN.6721.1.5.2022) z dnia 6 maja 2022 r. zamieszczonych odpowiednio w prasie lokalnej oraz na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wieliszew. W ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu zawarto informację na temat możliwości składania wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko. Określono niezbędne elementy, które powinny zawierać wnioski i określono termin ich składania do dnia 3 czerwca 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 121 spełniających wymogi formalne wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od osób fizycznych. Pięćdziesiąt wniosków dotyczyła zachowania obszaru opracowania jako terenów łąk i pastwisk. Odrzucenie pozostałych wniosków o ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową lub letniskową w głównej mierze spowodowane było faktem, iż proponowane w nich przeznaczenie poszczególnych działek stało w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew. Nieuwzględnienie wniosków dla działek, które zgodnie z ustaleniami studium mogłyby być przeznaczone pod zabudowę letniskową i/lub mieszkaniową jednorodzinną wynikało z konieczności zachowania sieci rowów i kanałów na danym terenie, z niedogodnych warunków hydrogeologicznych oraz z opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Zgodnie z art. 17 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków do projektu planu, zawiadomiono na piśmie łącznie dwadzieścia dziewięć instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu. Jedenaście z zawiadomionych instytucji odpowiedziało pisemnie na zawiadomienie.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał na występowanie (podając lokalizację) i konieczność ochrony zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych, których numery ewidencyjne zostały wskazane powyżej. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie zwróciło uwagę na występowanie w obszarze opracowania urządzeń wodnych, które stanowią kanały i rowy, również te znajdujące się w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez tę instytucję.

Z uwagi na to, iż obszar opracowania będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowej linii kolejowej nr 20 Warszawa Główna Towarowa – Warszawa Praga – Kątne jak wskazał w swoim piśmie z dnia 27 kwietnia 2022 r. Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o. o. należało wystąpić o opinię do PKP PLK S.A., jako podmiotu odpowiedzialnego za realizację powyższej inwestycji. Jednocześnie zawiadomienie skierowano do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, który poinformował, iż „w związku z brakiem, na dzień wydania niniejszego postanowienia, lokalizacji linii kolejowej nr 20 Warszawa Choszczówka – Kątne, obecnie nie można jednoznacznie przesądzić czy i w jakiej części obszar objęty projektem planu, będzie przylegała do projektowanej linii kolejowej”.

Zarządcy sieci elektroenergetycznych, gazowych i wodociągowo-kanalizacyjnych odnieśli się do istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia.

Zarządca dróg gminnych miedzy innymi wskazał we wniosku do planu, które drogi powinny otrzymać kategorie dróg publicznych, zaznaczył również konieczność wydzielenia ścięcia narożnika na skrzyżowaniu ul. Bagiennej i ul. Janiny (zlokalizowanej poza obszarem planu).

Zarząd Województwa Mazowieckiego wnioskował o uwzględnienie nakazów i zakazów w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz postulował o ochronę prawną korytarza ekologicznego łączącego dolinę Wisły z Kampinoskim Parkiem Narodowym.

Zgodnie z pismem Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w planie należało uwzględnić fakt, iż część obszaru opracowania znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Warszawa/Modlin oraz ograniczenia z tego wynikające.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy wystąpił również do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie oraz do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu. Obydwie instytucje odpowiedziały w wyznaczonym terminie.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew.

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

Większość instytucji zaopiniowała pozytywnie przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zarówno Komendant Powiatowy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Legionowie jak i Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska stwierdzili, że nie posiadają delegacji prawnej do zaopiniowania przedmiotowego projektu planu, w związku z brakiem lokalizacji istniejących i planowanych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Państwowy Instytut Geologiczny również wskazał, iż nie jest organem właściwym do opiniowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. w swoim piśmie poinformowało, iż w obszarze opracowania brak jest elementów infrastruktury technicznej, których jest zarządcą. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. wniosła o rozszerzenie tekstu planu o postulowane zapisy. Rozszerzenia nie dokonano ponieważ tekst planu zawiera informacje, iż sieci infrastruktury technicznej należy realizować w granicach terenów układu komunikacyjnego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Jednocześnie wskazano, iż możliwa jest budowa sieci poza terenami dróg. Z uwagi, iż zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, zgodnie z art. 37a. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy może uchwalić w drodze odrębnej uchwały niemożliwym było odniesienie się w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do lokalizacji ogrodzeń względem sieci gazowej. W tekście planu również odniesiono się ustaleń strefy kontrolowanej gazociągu. Pozostałe postulowane zapisy nie stanowią przedmiotu ustaleń planów miejscowych.

Zgodnie z opinią Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, zasięg terenu rekreacji indywidualnej należało ograniczyć do istniejącej zabudowy rekreacyjnej. Ponadto GKU-A wskazała, iż należy uszczegółowić zapisy dotyczące ochrony korytarza ekologicznego, zaleciła uwzględnienie szpalerów zieleni w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wzdłuż cieków wodnych. Jednocześnie postulowała, aby usunąć zapis o możliwości realizacji kanalizacji deszczowej, ze względu na znikomy udział dopuszczonej zabudowy oraz sprzeczność z polityką zatrzymywania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania.

Wobec powyższego postanowiono o wprowadzeniu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej wyłącznie na działce, na której zabudowa taka została już zrealizowana.

Znaczna część organów uzgodniła przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bez uwag. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej umorzył postępowanie z racji tego, iż obszar opracowania mpzp nie znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zarządca Dróg Gminnych wskazała na konieczność poszerzenia drogi gminnej nr 180510W ul. Bagiennej na odcinku działek ewid. nr 544/3, 544/2, 544/1 położonych we wsi Olszewnica Nowa.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zwrócił uwagę na niespójności projektu planu w zakresie ochrony przed hałasem dla terenu oznaczonego symbolem 10RNL dla istniejącej zabudowy zagrodowej. Ponadto wskazał na niespójności pomiędzy rysunkiem planu, a tekstem w zakresie numeracji terenów. Przedstawił

również uwagi dotyczące prognozy oddziaływania na środowisko. Wszystkie wskazane przez organ niespójności i rozbieżności zostały skorygowane.

Z uwagi na fakt, iż przez obszar opracowania planu przebiega jeden z wariantów projektowanej linii kolejowej nr 20 Warszawa Główna Towarowa – Warszawa Praga – Kątne, która zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 552, z późn. zm.) ma charakter linii kolejowej o znaczeniu państwowym, przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został skierowany do uzgodnienia z Urzędem Transportu Kolejowego oraz ze Spółką Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK). Centralny Port Komunikacyjny nie odpowiedział w ustawowym terminie wobec czego należy uznać, iż projekt planu został uzgodniony.

Jednocześnie skierowano pismo o uzgodnienie projektu planu do PKP Polskich Linii Kolejowych S.A., jednak jak wskazała Spółka CPK, do PKP PLK S.A. należało przesłać projekt planu do zaopiniowania. Wobec powyższego pismo Polskich Linii Kolejowych nr ITS9.211.1004.2022.KCS.23 z dnia 31 marca 2023 r. potraktowane zostało jako opinia do projektu planu. Opinii powyższej nie uwzględniono w ślad za uzgodnieniem Urzędu Transportu Kolejowego z dnia 7 kwietnia 2023 r. nr pismo DOP-WUPM.481.300.2023.3.NK, którym stwierdzono, iż „w związku z brakiem, na dzień wydania niniejszego postanowienia, lokalizacji linii kolejowej nr 20 Warszawa Główna -Towarowa – Warszawa Praga – Kątne, obecnie nie można jednoznacznie przesądzić, czy i w jakiej części obszar objęty projektem planu, będzie przylegał do projektowanej linii kolejowej.” Jednocześnie projekt planu uzgodniono w formie nie zawierającej nawet w postaci elementu informacyjnego przebiegu jednego z wariantów projektowanej linii kolejowej. Mając na uwadze wiążącą moc postanowienia o uzgodnieniu projektu planu popartą orzecznictwem sądowym nie uwzględniono opinii PKP PLK S.A. Tutaj należy przywołać między innymi wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 5 grudnia 2018 r., sygn. akt II SA/Go 801/18, w którym Sąd analizując znaczenie prawne braku zasięgnięcia, wymaganej przepisem art. 17 pkt 6 lit. a) opinii w ramach procedury planistycznej, wskazał, że ustawodawca w art. 17 u.p.z.p. przewiduje dwojakiego rodzaju formy współdziałania organów administracyjnych w procedurze uchwalania planu miejscowego, czyli - wydanie opinii o projekcie planu (art. 17 pkt 6 lit. a) i uzgadnianie treści planu miejscowego (art. 17 pkt 6 lit. b). Dalej wskazuje na to, iż obydwie formy współdziałania są obligatoryjne, o tyle różna jest ich moc w procedurze planistycznej, bowiem organ procedujący w sprawie planu miejscowego jest związany stanowiskiem zawartym w uzgodnieniu projektu planu, natomiast opinia wyrażona w tym względzie nie jest dla niego bezwzględnie wiążąca. Organ prowadzący procedurę planistyczną ma jednak obowiązek ustosunkowania się do stanowiska zawartego w treści opinii, co jest szczególnie istotne jeżeli stanowiska tego nie podziela.

Analizując wyrok, opinia w najmniejszym stopniu ogranicza swobodę organu prowadzącego postępowanie główne - dla tego organu opinia wydana w trybie komentowanego przepisu stanowi element materiału dowodowego. Jak stwierdzono w orzecznictwie, opinia udzielona w trybie komentowanego przepisu, jeżeli szczególny przepis prawa nie nadał jej innego charakteru, jest tylko oceną faktów z użyciem ustawowych lub subiektywnych kryteriów opiniującego, która nie wiąże organu rozstrzygającego sprawę. Jako taka jest jednym z elementów materiału dowodowego sprawy, podlegającego rozpatrzeniu przez organ wydający decyzję w tej sprawie (teza druga uchwały składu pięciu sędziów NSA z 18 września 1995 r., VI SA 10/95, ONSA 1995, nr 4, poz. 152; teza pierwsza wyroku NSA z 13 października 1997 r., II SA 203/97, ONSA 1998, nr 4, poz. 120; wyrok NSA z 2 grudnia 1999 r., II SA 1001/99, LEX nr 46805). Z kolei wyrażenie zgody (uzgodnienie) wiąże organ decydujący w postępowaniu głównym; treść stanowiska zajętego przez organ uzgadniający może przesądzić o treści decyzji, która wydana jest po uzgodnieniu przez organ decydujący (zob. tezę drugą wyroku NSA z 1 grudnia 2003 r., II SA/Kr 1490/01, LEX nr 682049). (por. komentarz do art. 106 kpa, Piotr Marek Przybysz, Lex).

Odnosząc się do opinii wyrażonej przez PKP PLK S.A. w związku z brakiem wiążących informacji na temat wyboru wariantu do realizacji przebiegu projektowanej linii kolejowej oraz wobec braku wydanej decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej oraz w związku ze stanowiskiem Urzędu Transportu Kolejowej wyrażonym w postanowieniu o uzgodnieniu podjęto decyzje o nie wprowadzaniu do projektu planu niewiążących ustaleń, które w przypadku wyboru innego wariantu przebiegu linii kolejowej skutkowałyby nieaktualnością dokumentu planistycznego.

W wyniku uzyskanych opinii, uzgodnień, wprowadzono stosowne zmiany oraz przygotowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do wyłożenia do publicznego wglądu, o którym poinformowano w ogłoszeniu w dniu 25 kwietnia 2023 r. w lokalnej prasie oraz w obwieszczeniu

zamieszczonym na tablicach ogłoszeń oraz na Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 maja 2023 r. do 31 maja 2023 r. Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami zawartymi w planie przeprowadzono 24 maja 2023 r. W wyznaczonym do 16 czerwca 2023 r. terminie składania uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły 53 pisma z uwagami do projektu, z których 6 uwag, dotyczących pozostawienia obecnej formy zagospodarowania nieruchomości, zostało uwzględnionych. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w projekcie albo pozostały bez rozpatrzenia ze względu na zakres uwag wykraczający poza zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozpatrzenia uwag Wójt Gminy Wieliszew dokonał w drodze Zarządzenia nr 78/2023 z dnia 6 lipca 2023 r. Większość złożonych uwag dotyczyła zmiany przeznaczenia z terenów łąk i pastwisk pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę letniskową, rekreacyjną bądź zabudowę zagrodową. Dominującą część z tych uwag złożono dla działek znajdujących się na terenach, które zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oznaczone są jako obszary wyłączone z zabudowy o funkcji wiodącej użytki rolne łąki i pastwiska, lasy i zadrzewienia wody śródlądowe. W studium opisano, iż obszar, o którym mowa znajduje się na tarasie zalewowym doliny Narwi, gdzie warunki gruntowo-wodne są niekorzystne. Jest to teren podmokły, silnie zawodniony. Występują tu liczne zagłębienia, starorzecza. Powierzchnię tego terenu budują grunty nienośne lub słabonośne o małej spoistości oraz tendencji do przemieszczania. Są to głównie piaski rzeczne. Lokalnie występują piaski eoliczne, namuły organiczne oraz torfy. W obrębie tarasu zalewowego przeważają łąki i pastwiska ze śródłąkowymi grupami drzew topolowo-olchowo-wierzbowymi. Zgodnie z pkt. 3.2.1.3 przywołanego studium obszary wyłączone z zabudowy obejmują tereny użytków rolnych, ogólnodostępnych terenów naturalnych (lasów, łąk, zbiorników wodnych) oraz zainwestowane tereny otwarte. Na obszarach obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, przy czym dopuszcza się realizacje obiektów niezbędnych dla funkcjonowania powyższych terenów (m.in. zabudowa związana z prowadzeniem gospodarki leśnej) oraz zabudowy siedliskowej na terenach użytków rolnych. Jednakże, w późniejszych rozdziałach studium wskazuje, iż „w obszarze wyłączonym z zabudowy zawarte jest międzywale rzeki Narew z przyległymi łąkami istotne do utrzymania równowagi przyrodniczej. Ochrona tego ternu przed zabudową oprócz walorów krajobrazowych ma istotne znaczenie dla ekosystemu wód gruntowych, przeciwdziałaniu lub zapobiegania szkodliwym wpływom na środowisko powodującym jego zniszczenie lub zmianę charakteru elementów przyrodniczych. Zalecane jest zachowanie walorów naturalnych w jak największej części tego obszaru.”

Ponadto w rozdziale dotyczącym racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, obszar opracowania, jako teren tarasu zalewowego doliny rzeki Narwi porośnięty zadrzewieniami topolowo-olchowo-wierzbowymi, łąkami, roślinnością starorzeczy oraz obszarów leśnych, wskazany jest do ochrony naturalnego charakteru krajobrazu przed zabudową. Wskazano również na ochronę doliny rzeki Narwi poprzez zachowanie naturalnych zbiorników i cieków wodnych, lasów, łąk, terenów podmokłych, zadrzewień śródpolnych stąd ustalenia w sporządzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który zakazuje zabudowy na terenach łąk i pastwisk, wskazuje wszystkie cieki wodne, rowy i kanały oraz nakazuje zachowanie zadrzewień i wprowadza ustalenia dla korytarza ekologicznego. Podsumowaniem ustaleń studium dla obszaru objętego opracowaniem przeznaczonego pod łąki i pastwiska są preferencje kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wskazują „na konieczność objęcia szczególną ochroną terenów łąk i pastwisk oraz pozostawienie ich jako terenów otwartych, bez zainwestowania poprzez:

- zakaz wszelkich działań, które mogły doprowadzić do wysuszenia gleb, obniżenia poziomu wód gruntowych praz zaniku starorzeczy,

- ochronę bagienek i oczek wodnych, stanowiących ostoję zwierzyny,

-bezwzględną ochronę istniejącego systemu melioracji łąk oraz jego stały monitoring.”

Ponadto cały obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) z czego część znajduje się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej o wzmocnionych ustaleniach mających na celu ochronę cennego przyrodniczo krajobrazu.

Wobec powyższego, mając na uwadze zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, wniosek Zarządu

Województwa Mazowieckiego postanowiono o wprowadzeniu zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach łąk i pastwisk.

Dziesięć złożonych uwag dotyczyło terenu, dla którego w studium przewiduje się możliwość zabudowy letniskowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza podstawowy zarys lub kierunki zagospodarowania gminy, natomiast uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenów następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie należy mieć na względzie, iż wymóg braku sprzeczności planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie oznacza i nie może oznaczać bezpośredniego przenoszenia ustaleń studium do planu.

W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego tym etapie planowania następuje dopuszczalna prawem interpretacja ustaleń studium. Ustalenia studium nie powinny być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale nie mogą również być ze sobą sprzeczne. Należy jednak zauważyć, iż studium ma być z założenia aktem, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobodnego planowania miejscowego, pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb przy tworzeniu regulacji planów miejscowych.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 maja 2022 r. gmina może wprowadzić w planie inne niż w studium, bardziej restrykcyjne ograniczenia w realizacji obiektów, a nawet zakaz realizacji budynków uzasadniony aktualną polityką przestrzenną. Przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do wniosku, iż gmina powinna jedynie powielić i zebrać w miejscowym planie wszystkie regulacje dotyczące danego terenu wynikających ze studium, co naruszałoby istotę władztwa planistycznego gminy polegającego na kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na jej terenie (art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Istnieje więc możliwość wprowadzania w planie poważnych ograniczeń w stosunku do treści studium. Nie ma jednak możliwości zezwalania na szerszą zabudowę przekraczającą zakres możliwości ustalonych w studium.

Uwagi, które zostały złożone dla terenu oznaczonego w studium jako teren zabudowy letniskowej i/lub mieszkaniowej, zostały nieuwzględnione z uwagi na opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, wynikające ze studium wskazanie bezwzględnej ochrony cieków wodnych, rowów melioracyjnych i kanałów oraz chęć ochrony naturalnego korytarza ekologicznego należącego do sieci ECONET o znaczeniu międzynarodowym, który stanowią obecne łąki i pastwiska w całym obszarze opracowania, nie tylko we wskazanym w planie korytarzu ekologicznym.

Złożono również uwagi dotyczące wprowadzenia ustaleń dotyczących możliwości zachowania zabudowy istniejącej na wszystkich terenach oznaczonych symbolami RNL a nie jedynie na terenie 10RNL. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawartymi w §5 pkt. 4 dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, to jest między innymi na wszystkich terenach oznaczonych symbolem RNL, dopuszcza się remont i przebudowę, w tym termomodernizację. Definicja zabudowy istniejącej zawarta jest w §2 pkt. 15.

Pomijając ustalenia planu, realizacja zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu jest możliwa na podstawie decyzji pozwolenia na budowę ostatecznej w dniu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec powyższego nie ma konieczności wprowadzania dodatkowych zapisów powielających ustawowo zagwarantowane prawo. W związku z powyższymi uwagami wprowadzono zmiany redakcyjne polegające na ujednoliceniu zapisu terminu zabudowy istniejącej.

Uwagi dotyczące ustalenia przebiegu korytarza ekologicznego zostały nieuwzględnione ze względu na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, które na omawianym obszarze wskazuje na kierunki powiązań przyrodniczych. Jednocześnie również Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna oraz Zarząd Województwa Mazowieckiego wskazali na konieczność wzmocnienia ustaleń ochronnych dla korytarza ekologicznego.

Nie uwzględniono również uwagi dotyczącej możliwości realizacji farmy fotowoltaicznej ponieważ zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977) „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach

rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne; 2) urządzeń innych niż wolnostojące.”. Wobec nieokreślenia w uwadze maksymalnej mocy zainstalowanej nie można było jednoznacznie stwierdzić, czy dla danego rodzaju inwestycji jest konieczność wyznaczania ich rozmieszczenia w dokumencie studium przed ustaleniem przeznaczenia pod budowę urządzeń służących wytwarzaniu energii elektrycznej z energii słonecznej w planie. Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew nie wyznacza terenów pod realizację farm fotowoltaicznych.

Uwagi dotyczące wprowadzenia na rysunku i w tekście planu informacji na temat przebiegu proponowanego wariantu planowanej linii kolejowej nr 20, zostały nieuwzględnione podobnie jak opinia PKP PLK S.A., powołując się przede wszystkim na nadrzędność uzgodnienia nad opinią oraz na niski stopień zaawansowania prac nad wyborem wariantu preferowanego do realizacji.

Jak wspomniano powyżej część uwag została pozostawiona bez rozpatrzenia, z uwagi na brak powiązania z obszarem lub ustaleniami planu oraz na brak delegacji prawnej do zajęcia stanowiska. Uwagi te dotyczyły między innymi odstąpienia od sporządzania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozszerzenia jego obszaru lub wyłączenia niektórych terenów z opracowania.

Zgodnie z zapisami art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta. Wobec powyższego o zmianie granic opracowania (zmniejszenie lub rozszerzenie obszaru), a także o odstąpieniu od sporządzania planu miejscowego również decyduje Rada Gminy w drodze odpowiedniej uchwały.

Podsumowując rozpatrzenie uwag oraz sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu, a obecnie przygotowany do uchwalenia jest wynikiem przede wszystkim realizacji założeń polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz wytycznych wynikających z przepisów odrębnych wskazanych przez organy i instytucje odpowiednie do opiniowania i uzgadniania.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 12 - § 19 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, ustalenia zawarte w § 7 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062), zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez uzupełnienie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz letniskowej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych

oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków i uwag do planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji stanowisk postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków i uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez utrzymanie obecnego charakteru obszaru oraz umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej w ramach określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Niewielki teren planowanej zabudowy stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze, który posiada bardzo dobry dostęp do drogi wojewódzkiej poprzez ul. Juliusza Słowackiego i ma możliwość przyłączenia do istniejących i projektowanych sieci

infrastruktury technicznej. Jednoczesnym warunkiem możliwości wprowadzenia zabudowy były odpowiednie warunki hydrogeologiczne, glebowe oraz przyrodnicze, na które wskazywały między innymi organy opiniujące i uzgadniające.

Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione odpowiednio do zakresu i możliwości zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2015 – 2019" stanowiącej załącznik numer 1 do Uchwały Nr XIV/174/2020 Rady Gminy Wieliszew z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz planów miejscowych w zakresie powiązania nowych terenów z rozwojem infrastruktury oraz dążenia do efektywnego zagospodarowania terenów, poprzez skupianie zabudowy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

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.