

Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w Gminie Grodzisk Mazowiecki - Etap I wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od dnia 10 czerwca 2021 r. do dnia 6 lipca 2021 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do **dnia 21 lipca 2021 r.**

Dyskusja publiczna odbyła się 5 lipca 2021 r.

Do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego zostały zgłoszone następujące uwagi.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
Wyłożenie do wglądu publicznego, projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w Gminie Grodzisk Mazowiecki - Etap I”							
1.	20.07. 2021 r. PP/29227. 2021	Osoby fizyczne*	j.n.	j.n.	j.n.		
	1.1.	Wnoszą o: Ze względu na okresowe podtopienia terenów w okolicy ul. Bobrowej Wnoszą o pozostawienie na terenach 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 17MN rowów otwartych. Efektem skanalizowania rowów jest podnoszenie poziomów działek przez ich użytkowników. Również gmina przy przebudowie podnosi drogi. Gmina próbuje zalegalizować odwodnienie pasów drogowych na nasze działki poprzez zapis § 12 pkt 2. Wnoszący uwagę podkreślają, że rowy znajdują się w strefie ochronnej terenu zamkniętego oraz, że rowy otwarte są elementem wiejskiego krajobrazu. Tylko rowy otwarte spełniają właściwie warunki odwodnienia. Ze względu na wysoki poziom wód niektórzy przy budowie domów, bez pozwolenia podnoszą teren na swoich działkach co powoduje zalewanie działek sąsiednich.					+

		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Plan nie nakazuje likwidacji i kanalizowania istniejących rowów odwadniających. Zgodnie ze stanem ujawnionym na mapie zasadniczej (2020 r.) niektóre fragmenty rowów są już skanalizowane. Dlatego na rysunku planu oznaczone są jako skanalizowane. Ustalenia planu nie wykluczają pozostawienia niektórych rowów odwadniających, jako otwartych, ale dopuszczają przełożenie rowów otwartych oraz przełożenie rowów odwadniających. Jeżeli przebieg rowu uniemożliwi usytuowanie budynków to odcinek rowu może być przełożony a nawet skanalizowany. W procedurze postępowania administracyjnego zostanie to przesądzone. Projekt planu z takimi ustaleniami został uzgodniony przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie oraz zaopiniowany przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Łowiczu. Projekt planu został również uzgodniony z WŚW. Skanalizowanie rowów odwadniających na zagraża strefie ochronnej terenu zamkniętego. W §8 pkt 12 ustaleń planu zapisano” zakazuje się zmiany poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich”. Ustalenia planu zapobiegają więc zmianom poziomu gruntów powodujących szkody na sąsiednich działkach.		
	1.2	Wnoszą o: Wykreślenie zapisu §12 ust. 2 pkt. 3 lit. b w brzmieniu: „b) do czasu skanalizowania terenu dopuszcza się odwodnienie dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (np. rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego”.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne wody opadowe lub roztopowe powinny być w pierwszej kolejności zagospodarowywane na działkach budowlanych dlatego ustalamy wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. W planie ustala się przepisy przejściowe i docelowe. W procedurze postępowania administracyjnego zostanie przesądzony ostateczny sposób zagospodarowania wód opadowych zarówno dla dróg jak i dla działek budowlanych.		
	1.3	Wnoszą o: Likwidację zapisu o dopuszczeniu kondygnacji podziemnych na terenach 9MN, 10MN, 13MN, 14MN i 17MN (tereny pomiędzy ul. Borsuczą, a ul. Swobodną) gdyż w drodze postępowania administracyjnego zostanie to przesądzone skutkiem wydania negatywnej decyzji pozwolenia na budowę, tak jak się to dzieje obecnie. Przykładem jest dopuszczenie obecnie kondygnacji podziemnej		+

		na działce ew. nr 197/4 i 194/3.		
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W ustaleniach planu kondygnacje podziemne są dopuszczone, a nie nakazane lub obowiązujące. W procedurze postępowania administracyjnego do pozwolenia na budowę zostanie to przesądzone. Jeżeli w planie nie będzie takiego ustalenia nie będzie żadnej możliwości realizacji podpiwniczenia. Poza tym jest to informacja niezbędna do ustalenia max wskaźnika intensywności.		
	1.4	Wnoszą o: O zmianę zapisu dotyczącego powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej z 1 200 m ² na 1 500 m ² na terenach od ul. Szoslanda do ul. Swobodnej i od ul. Króliczej do granicy wsi Radonie, tak jak było do tej pory. Podział na działki mniejsze niż 1500 m ² powoduje nierówne traktowanie właścicieli oraz zwiększy gęstość zabudowy, zmniejszy powierzchnię biologicznie czynną i zwiększy powierzchnię zlewni z uwagi na zwiększoną ilość zadaszeń i utwardzonych terenów gdzie występują problemy z ich odwodnieniem.		
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W obszarze planu tereny z działkami o powierzchni 1500m ² zajmują ok 1/3 powierzchni obszaru planu ale nie powierzchni wsi Adamowizna. Należy podkreślić, że ze względu na bardzo zróżnicowane powierzchnie już wydzielonych działek w obszarze planu należało przyjąć średnią minimalną powierzchnię działki nowo wydzielanej i ustalenie zachowania prawa zabudowy na działkach w istniejącej parcelacji. Plan nie ustala zakazu wydzielania działek o większej powierzchni. Plan nie ustala zakazu realizacji zabudowy na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni 1500m ² .		
	1.5	Wnoszą o: Zakwalifikowanie sięgaczy oznaczonych 2KDW, 3KDW, 4KDW do terenu drogi publicznej 12KD-D ul. Lisiej. Tak jak to zostało zrobione z ulicą Kuny. Ulica Kuny w poprzednich wersjach projektu planu była drogą wewnętrzną z sięgaczami. W projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego po raz IV jest ulicą publiczną. Powoduje to nierówne traktowanie właścicieli terenów i mieszkańców ul. Lisiej.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Ulica Kuny oznaczona na rysunku planu symbolem 17 KD-D wraz z „sięgaczami” (III i IV wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego) jest w granicach jednej działki ewidencyjnej nr 167/21 i jest własności Gminy Grodzisk Mazowiecki. Natomiast ul. Lisia jest odrębną działką ewidencyjną we współwłasności i przylegające do ul. Lisiej działki drogowe (sięgacze) też są		

		własności prywatnej. Ulica Lisia ma odpowiednią szerokość w liniach rozgraniczających (10m) i może być zakwalifikowana jako droga publiczna. Przylegające sięgacze mają szerokość ok 6m i dlatego oznaczone są symbolem KDW. Odnosnie ul. Kuny i podobnych przypadków (w I i II wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego) pomimo, że są to drogi na działkach Gminy Grodzisk Mazowiecki były oznaczone jako drogi wewnętrzne ponieważ nie spełniały wymagań z zakresu przepisów o drogach publicznych odnoszących się do ich szerokości w liniach rozgraniczających. W związku ze zmianą przepisów - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, czyli usunięcia obowiązku zachowania odpowiednich szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, wszystkie drogi, które są własnością lub we władaniu Gminy Grodzisk Mazowiecki zostały zamienione na drogi publiczne. Ulica Kuny i przylegające „sięgacze” są własnością Gminy Grodzisk Mazowiecki na jednej działce ew. nr 167/21. Dla zachowania jednolitych ustaleń dz. ew. nr 167/16 została również włączona do ul. Kuny.. Pozostałe drogi wyznaczone na działkach ewidencyjnych będące własnością osób fizycznych pozostawia się jako drogi wewnętrzne. Zgodnie z prawem lokalnym Gminy Grodzisk Mazowiecki drogi prywatne o odpowiedniej szerokości w liniach rozgraniczających mogą być przekształcane na drogi gminne.					
2	21.07. 2021r. PP/29284. 2021	Osoby fizyczne*	jn.	Dz. ew. nr 129/2, 130/2, 132/15, 132/17	1MN-U , U-MN		
	2.1.	Wnoszą o: Dopuszczenie na ww. działkach wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej niskiej do 8 m wysokości. Wnoszą o kontynuację funkcji mieszkaniowej bez funkcji usługowej oraz bez usług handlu do 2000m2 ani do 1000m2 powierzchni sprzedaży. Podnoszą, że podzielona działka ew. nr 132 i pozostałe działki są własnością jednej osoby. W projekcie planu należy ważyć interes prywatny wszystkich zainteresowanych stron. Takie przeznaczenie narusza interes sąsiadów. Nasz dom jest jednym z pierwszych domów w Adamowiźnie i położony w strefie WOCHK. Proponowany sposób zagospodarowania uchybia podstawowymi zasadom ładu przestrzennego. Nie można projektować centrum usługowego w spokojnej cichej okolicy wewnątrz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie można przy projektowaniu nie uwzględniać istniejącej zabudowy na terenach					+

		sąsiednich.				
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Dz. ew. nr 133/4 nie znajduje się w strefie WOCHK. Adamowizna zgodnie z obowiązującym od 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przeznaczona pod uprawy rolnicze bez zabudowy, a pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, czyli pod osiedle mieszkaniowe typu miejskiego. Oczywiście urbanizacja jest procesem wieloletnim. Dlatego w aktualnie obowiązującym Studium wyznaczono miejsce pod „lokalne centrum usługowe”. Takim elementem centrum są już wybudowane: kościół, szkoła i przedszkole. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ kształtowanie wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego na ww. działkach jest zgodne z ustaleniami Studium, a także z wnioskami właścicieli tych działek. Plan nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Działki w terenie U-MN mają bezpośredni dostęp do ul. Osowieckiej. W wyłożonym po raz czwarty projekcie planu, zmieniono szereg ustaleń dla wyeliminowania ewentualnego nadmiernego oddziaływania funkcji usługowych. Między innymi wyznaczono granice rejonu lokalizacji usług handlu do 500m2 powierzchni sprzedaży. Na pozostałych terenach usługi handlu wyłącznie do 50m2 powierzchni sprzedaży są wbudowane. Wyznaczono strefy buforowe w terenie U-MN. Na części działki ew. nr 132/17 wyznaczono dodatkowy teren przeznaczony wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną włączoną w teren 1MN. Jedynie na terenach MN-U położonych przy ul. Osowieckiej dopuszczono, jako zachowanie funkcji, usługi handlu do 100m2 powierzchni sprzedaży. Uwaga w sprawie lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m2 lub do 1000m2 jest bezprzedmiotowa.				
	2.2.	Wnoszą o: Niedopuszczenie instalacji odnawialnych źródeł energii dotyczących energii wiatru nawet w formie mikro instalacji.				+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwaga bezprzedmiotowa. W § 12 ust. 2 pkt 6 lit. b projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego po raz IV ustalono: „dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii: energii promieniowania słonecznego, aerothermalnej lub geothermalnej, o mocy wg warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru”.				
3.	21.07. 2021r.	Osoby fizyczne*	j.n.	Dz. nr ew. 129/2, 130/2, 132/15, 132/17	1 MN-U, U-MN	

	PP/29287. 2021			obr. Adamowizna		
	3.1.	Wnoszą o: Dopuszczenie na ww. działkach wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej niskiej do 8 m wysokości. Wnoszą o kontynuację funkcji mieszkaniowej bez funkcji usługowej oraz bez usług handlu do 2000m2 ani do 1000m2 powierzchni sprzedaży. Podnoszą, że podzielona działka ew. nr 132 i pozostałe działki są własnością jednej osoby. W projekcie planu należy ważyć interes prywatny wszystkich zainteresowanych stron. Takie przeznaczenie narusza interes sąsiadów. Nasz dom jest jednym z pierwszych domów w Adamowiznie i w strefie WOCHK. Proponowany sposób zagospodarowania uchybia podstawowymi zasadom ładu przestrzennego. Nie można projektować centrum usługowego w spokojnej cichej okolicy wewnątrz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie można przy projektowaniu nie uwzględniać istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich.				
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Działka ew. nr 133/6 nie znajduje się w strefie WOCHK. Adamowizna zgodnie z obowiązującym od 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przeznaczona pod uprawy rolnicze bez zabudowy, a pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, czyli pod osiedle mieszkaniowe typu miejskiego. Oczywiście urbanizacja jest procesem wieloletnim. Dlatego w aktualnie obowiązującym Studium wyznaczono miejsce pod „lokalne centrum usługowe”. Takim elementem centrum są już wybudowane: kościół, szkoła i przedszkole. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ kształtowanie wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego na ww. działkach jest zgodne z ustaleniami Studium, a także z wnioskami właścicieli tych działek. Plan nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Działki w terenie U-MN mają bezpośredni dostęp do ul. Osowieckiej. W wyłożonym po raz czwarty projekcie planu, zmieniono szereg ustaleń dla wyeliminowania nadmiernego oddziaływania funkcji usługowych. Między innymi wyznaczono granice rejonu lokalizacji usług handlu do 500m2 powierzchni sprzedaży. Na pozostałych terenach usługi handlu wyłącznie do 50m2 powierzchni sprzedaży są wbudowane. Wyznaczono strefy buforowe w terenie U-MN. Na części działki ew. nr 132/17 wyznaczono dodatkowy teren przeznaczony wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną włączony do terenu 1MN. Jedynie na terenach MN-U położonych przy ul. Osowieckiej dopuszczono, jako zachowanie funkcji, usługi handlu do 100m2 powierzchni sprzedaży. Uwaga w sprawie lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m2 lub do 1000m2 jest bezprzedmiotowa.				

	3.2.	Wnoszą o: Niedopuszczenie instalacji odnawialnych źródeł energii dotyczących energii wiatru nawet w formie mikro instalacji. uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwaga bezprzedmiotowa. W § 12 ust. 2 pkt 6 lit. b projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego po raz IV ustalono: „, dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii: energii promieniowania słonecznego, aerothermalnej lub geothermalnej, o mocy wg warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru”.					+
4.	21.07. 2021r. PP/29291. 2021	Osoba fizyczna*	j.n.	Dz. nr ew. 129/2, 130/2, 132/15, 132/17 obr. Adamowizna	1 MN-U, U-MN		
	4.1.	Wnosi o: Dopuszczenie na ww. działkach wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej niskiej do 8 m wysokości. Wnoszą o kontynuację funkcji mieszkaniowej bez funkcji usługowej oraz bez usług handlu do 2000m2 ani do 1000m2 powierzchni sprzedaży. Podnoszą, że podzielona działka ew. nr 132 i pozostałe działki są własnością jednej osoby. W projekcie planu należy ważyć interes prywatny wszystkich zainteresowanych stron. Takie przeznaczenie narusza interes sąsiadów. Nasz dom jest jednym z pierwszych domów w Adamowiźnie i w strefie WOCHK. Proponowany sposób zagospodarowania uchybia podstawowymi zasadom ładu przestrzennego. Nie można projektować centrum usługowego w spokojnej cichej okolicy wewnątrz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie można przy projektowaniu nie uwzględniać istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich. uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Działka ew. nr 133/5 nie znajduje się w strefie WOCHK. Adamowizna zgodnie z obowiązującym od 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przeznaczona pod uprawy rolnicze bez zabudowy, a pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, czyli pod osiedle mieszkaniowe typu miejskiego. Oczywiście urbanizacja jest procesem wieloletnim. Dlatego w aktualnie obowiązującym Studium wyznaczono miejsce pod „lokalne centrum usługowe”. Takim elementem centrum jest wybudowany kościół, szkoła i przedszkole. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ kształtowanie wielofunkcyjnego					+

		lokalnego centrum usługowego na ww. działkach jest zgodne z ustaleniami Studium, a także z wnioskami właścicieli tych działek. Plan nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Działki w terenie U-MN mają bezpośredni dostęp do ul. Osowieckiej. W wyłożonym po raz czwarty projekcie planu, zmieniono szereg ustaleń dla wyeliminowania nadmiernego oddziaływania funkcji usługowych. Między innymi wyznaczono granice rejonu lokalizacji usług handlu do 500m2 powierzchni sprzedaży. Na pozostałych terenach usługi handlu wyłącznie do 50m2 powierzchni sprzedaży są wbudowane. Wyznaczono strefy buforowe w terenie U-MN. Na części działki ew. nr 132/17 wyznaczono dodatkowy teren przeznaczony wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jedynie na terenach MN-U położonych przy ul. Osowieckiej dopuszczono, jako zachowanie funkcji, usługi handlu do 100m2 powierzchni sprzedaży. Uwaga w sprawie lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m2 lub do 1000m2 jest bezprzedmiotowa.					
	4.2.	Wnosi o: Niedopuszczenie instalacji odnawialnych źródeł energii dotyczących energii wiatru nawet w formie mikro instalacji. uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwaga bezprzedmiotowa. W § 12 ust. 2 pkt 6 lit. b projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego po raz IV ustalono: „, dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii: energii promieniowania słonecznego, aerotermalnej lub geotermalnej, o mocy wg warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru”.					
5	21.07 2021r. PP/29297. 2021 21.07 2021r. PP/29868. 2021	MAZIF sp.z.o.o Bartłomiej M. Fertaś	Jn.	Dz. nr ew. 132/14, 132/15, 132/16 132/17, 130/2	U-MN		
	5.1	Wnoszą, o:					+

Jako właściciele działki ew. nr 132/14 i współwłaściciele działki ew. nr 132/16 wnoszą o rozszerzenie rejonu lokalizacji obiektu usług handlu od wskazanej na rysunku planu strefy lokalizacji obiektu handlowego (w IV wyłożeniu) do działki ew. nr 132/14 (z lokalizacją obecnego przedszkola). Ograniczenie usług handlu do 500m² powierzchni sprzedaży na wyznaczonym obszarze jest niezrozumiałe i niespójne ze Studium. WW działki są położone w obrębie „obszaru koncentracji wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego w terenach zabudowy mieszkaniowo- usługowej miejskiej MU.1. Aktualnie wyłożony projekt planu zmienił wskaźniki, które były prezentowane w poprzednio wyłożonym projekcie planu. Ograniczenie usług handlu tylko do wyznaczonego miejsca jest niezrozumiałe. Tym bardziej, że zgłaszający uwagę od lat informowali o planach budowy obiektu usługowo- handlowego m.in z przychodnią lekarską, apteką, piekarnią, sklepem papierniczym i innymi lokalami. Przy ograniczeniu takich usług handlu te obiekty nie będą mogły funkcjonować. Aktualne zapisy, zdaniem składających uwagę, są niespójne z obowiązującym Studium. Ograniczenia w projekcie planu mogą w przyszłości być powodem stwierdzenia nieważności planu. Takie ustalenia planu ograniczają prawa inwestorów. Ponadto zabudowa centrum lokalnego przyczynia się do podniesienia jakości życia mieszkańców, a także znacząco obniża koszty ponoszone przez gminę (np. koszty transportu). Centrum powinno zaspokajać potrzeby mieszkańców w jak najszerszym zakresie.

uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie planu cały obszar terenu U-MN jest przeznaczony pod usługi. Jedynie lokalizacja obiektu usług handlu o powierzchni 500m² została ograniczona do wyznaczonego obszaru. Obszar ten został ustalony w wyniku uwzględnienia „odpowiednio” uwagi złożonej do projektu planu wyłożonego po raz III. Należy podkreślić, że wyznaczony na rysunku Studium obszar „koncentracji funkcji wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego” jest graficznie oznaczony „orientacyjnie” - bez wymiarów i na mapie topograficznej w skali 1:10 000. Jego granice np. są zaznaczone na obszarze zabytkowego parku podworskiego. Uwaga o braku zgodności pomiędzy projektem mpzp, a rysunkiem Studium jest nieuzasadniona. Poza tym zapisy Studium są na tyle elastyczne, że ostateczne rozstrzygnięcia następują w planie miejscowym. Należy podkreślić, że ta część Adamowizny zaliczona jest do strefy MU.1 ale do obszarów podmiejskich - podstrefy 2b „obszar podmiejski bez obiektów handlowych powyżej 2000m²” na obszarze. Analizując ustalenia całego Studium, należy przytoczyć: następujące cytaty:

„PODSTAWOWA TEZA

Kształtowanie polityki przestrzennej miasta i gminy oparte być musi o zasady równoważonego

		rozwoju w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego gospodarowania przestrzenią, wzrostu standardów cywilizacyjnych i dobrobytu mieszkańców oraz rozwoju gospodarki. Ważąc interesy wszystkich stron wyznaczono teren U-MN z bardzo szerokim zakresem usług: czyli działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny,(z ograniczeniem powierzchni sprzedaży wg ustaleń dla terenów), usługi gastronomiczne, hotelarskie, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe (usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług). Ograniczono zatem jedynie usługi handlu do powierzchni sprzedaży do 500m2 dla określonej lokalizacji takiego obiektu. Usługi zdrowia przychodnia lekarska może funkcjonować bez usług handlu. A pamiątki raczej powinny być rozprowadzane w dworku Adamowizna. W projekcie planu wyważono interes prywatny wszystkich zainteresowanych stron.		
	5.2	Wnoszą, o: Modyfikację zapisu §20 pkt 3 lit. e ograniczającego powierzchnię usług handlu do 500m2, gdyż jest on sprzeczny z ustaleniami Studium - tereny MU.1 podstrefa 2b, w którym przewiduje się obiekty handlowe do 2000m2 powierzchni sprzedaży. uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Obszar lokalizacji obiektu usług handlu o powierzchni 500m2 został ustalony w wyniku uwzględnienia „odpowiednio” uwagi złożonej do projektu planu wyłożonego po raz III. Kształtowanie wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego na ww. działkach jest zgodne z ustaleniami Studium. Ale ustalenia wskaźników Studium są ustaleniami maksymalnymi lub minimalnymi. Uwaga o braku zgodności pomiędzy projektem mpzp, a rysunkiem Studium nie jest uzasadniona. Zapisy studium są na tyle elastyczne, że ostateczne rozstrzygnięcia następują w planie miejscowym. Ważąc interesy wszystkich stron wyznaczono teren U-MN z bardzo szerokim zakresem usług: czyli działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny (z ograniczeniem powierzchni sprzedaży wg ustaleń dla terenów), usługi gastronomiczne, hotelarskie, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty,		+

		zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe (usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług). Ograniczono jedynie usługi handlu do powierzchni sprzedaży do 500m2 do określonej lokalizacją tego obiektu. W projekcie planu wyważono interes prywatny wszystkich zainteresowanych stron.					
.	5.3.	Wnoszą, o: Pozostawienie lokalizacji rzędu drzew na działce ew. nr 132/15 o szerokości 4m.					+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: uwaga bezprzedmiotowa. Strefa buforowa z lokalizacją rzędu drzew na działce ew. nr 132/15 wynosi 4m.					
	5.4	Wnoszą, o: Wyłączenie części działki ew. nr 132/17 z terenu 1MN i włączenie tej wydzielonej części działki ew. nr 132/17 ponownie do terenu U-MN.					
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom sąsiadów, ich interesom i konsekwencjom budowy obiektów usługowo-handlowych w bezpośrednim sąsiedztwie działek z istniejącą zabudową mieszkaniową wyznaczono strefy buforowe na terenie U-MN oraz działki pod zabudowę mieszkaniową 1-MN. Takie rozwiązanie jest wyważeniem interesów wszystkich stron.					
6	21.07. 2021r. PP/29301. 2021 PP/29871. 2021	Osoby fizyczne*	Jn.	Dz. nr ew. 129/6, 130/2, 132/14, 132/15, 132/16 132/17 obr. Adamowizna	U-MN		
	6.1.	Wnoszą, o: Nie wydzielania z działki ew. nr 132/17 części działki i nie włączania jej do terenu 1-MN oraz zastosowania maksymalnej strefy buforowej 8m, tak jak to było ustalone. Takie rozwiązanie komplikuje i wydłuża planowany przez zgłaszających uwagę proces inwestycyjny.					+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom sąsiadów i innych mieszkańców Adamowizny oraz właścicieli					

		innych działek, ich interesom i konsekwencjom budowy obiektów usługowo-handlowych w bezpośrednim sąsiedztwie działek z istniejącą zabudową mieszkaniową wyznaczono strefy buforowe na terenie U-MN (odpowiednio 4m i 8m) oraz działki pod zabudowę mieszkaniową teren 1-MN. Takie rozwiązanie jest wyważeniem interesów prywatnych wszystkich zainteresowanych stron.		
	6.2	Wnoszą, o: Rozszerzenie rejonu lokalizacji obiektu usług handlu od kościoła do istniejącego przedszkola niepublicznego co jest zgodne z zapisami Studium. uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Obszar lokalizacji obiektu usług handlu o powierzchni 500m2 został ustalony w wyniku uwzględnienia „odpowiednio” uwagi złożonej do projektu planu wyłożonego po raz III. Takie rozwiązanie jest wyważeniem interesów wszystkich stron. PODSTAWOWA TEZA STUDIUM „Kształtowanie polityki przestrzennej miasta i gminy oparte być musi o zasady równoważonego rozwoju w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego gospodarowania przestrzenią, wzrostu standardów cywilizacyjnych i dobrobytu mieszkańców oraz rozwoju gospodarki.” Takie rozwiązanie uwzględnia wnioski i postulaty wszystkich stron. Ważąc interesy wszystkich stron wyznaczono teren U-MN z bardzo szerokim zakresem usług: czyli działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny (z ograniczeniem powierzchni sprzedaży wg ustaleń dla terenów), usługi gastronomiczne, hotelarskie, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe (usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług). Ograniczono jedynie usługi handlu do powierzchni sprzedaży do 500m2 do określonej lokalizacją tego obiektu.		+
	6.3	Wnoszą, o: Jak najszybsze uchwalenia projektu planu miejscowego aby jeszcze w tym roku była możliwość rozpoczęcia budowy kampusu szkolno-przedszkolnego. uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: uwaga nie dotyczy problematyki ustaleń planu.		+

7	21.07. 2021 PP/29329/ 2021	Osoba fizyczna*	Jn.	Działka ew. nr 132/15 oraz 132/17	U-MN		
	7.1.	Wnosi o: Przeznaczenie działek ew. nr 132/15 oraz 132/17 wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, a nie U-MN, ze względu na brak podstaw prawnych wynikających z dobrego sąsiedztwa oraz zasad wyznaczania strefy oddziaływania dla planowanych inwestycji, jako działania sprzeczne z przeważającą funkcją w zasięgu oddziaływania obszaru analizowanego (ładu architektonicznego) działek ew. nr 132/4, 132/5, 132/6, 132/5, 133/4.					+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się, ponieważ kształtowanie wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego na tych działkach jest zgodne z ustaleniami Studium, a także z wnioskami właścicieli działek ew. nr 132/15 oraz 132/17. Działki w terenie U-MN mają dostęp do ul. Osowieckiej. Zmieniono ustalenie w sprawie powierzchni sprzedaży w terenie U-MN na 500 m2 i wyznaczono lokalizacji jednego takiego budynku. Poza rejonem usług U-MN pozostały obszar planu zgodnie ze Studium, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, a nie pod uprawy rolnicze. Przy sporządzaniu planu zagospodarowania muszą być uwzględniane ustalenia Studium.					
	7.2.	Wnosi o: Usunięcie uprawnienia zapisanego w §2 ust.2 pkt 8 do lokalizowania obiektów handlu o powierzchni sprzedaży do 500m2 i zmianę tego uprawnienia do powierzchni sprzedaży do 100m2 odpowiadającego specyfice terenów wiejskich,					+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się, ponieważ kształtowanie wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego na tych działkach jest zgodne z ustaleniami Studium. Działki w terenie U-MN mają dostęp do ul. Osowieckiej. Uwzględniając interesy wszystkich stron wyznaczono jedno miejsce dla lokalizacji usług handlu do 500m2 powierzchni sprzedaży. Poza rejonem usług U-MN pozostały obszar planu zgodnie ze Studium, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. Adamowizna zgodnie z obowiązującym od 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przeznaczona pod uprawy rolnicze bez zabudowy, a pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, czyli pod osiedle mieszkaniowe typu miejskiego					

	7.3.	Wnosi o: W przypadku nie uwzględnienia wniosku zapisanego w poz. 7.2 wnosi o zawężenie działalności gospodarczej do nauki, edukacji, o światy z wykreśleniem pozostałych funkcji zapisanych w § 4 ust. 1 pkt 16.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się, ustalenia § 4 ust. 1 pkt 16 nie określają rodzaju usług, a definiują niedopuszczalne uciążliwości.		
	7.4.	Wnosi o: Wykreślenie dopuszczenie podpiwniczenia budynków ze względu na ryzyko naruszenia prawidłowej gospodarki wodnej na gruntach o niskiej absorpcji wody we wsi Adamowizna.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się. W ustaleniach planu kondygnacje podziemne są dopuszczone, a nie nakazane lub obowiązujące. W procedurze postępowania administracyjnego do pozwolenia na budowę zostanie to przesądzone. Jeżeli w planie nie będzie takiego ustalenia nie będzie żadnej możliwości realizacji podpiwniczenia. Poza tym jest to informacja niezbędna do ustalenia max wskaźnika intensywności.		
	7.5	Wnosi o: Zmianę wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu U-MN zapisanych w § 20 pkt 3 dotyczące powierzchni biologicznie czynnej (z 25% na 40%) maksymalnej intensywności zabudowy (z 1,2 na 0,7), maksymalnej wysokości zabudowy usługowej (z 12m na 10m) ponieważ Adamowizna nosi cechy zabudowy wiejskiej jednorodzinnej.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Adamowizna zgodnie z obowiązującym od 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przeznaczona pod uprawy rolnicze bez zabudowy, a pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, czyli pod osiedle mieszkaniowe typu miejskiego. Oczywiście urbanizacja jest procesem wieloletnim. Dlatego w aktualnie obowiązującym Studium wyznaczono miejsce pod „lokalne centrum usługowe”. Takim elementem centrum jest już wybudowany kościół, szkoła i przedszkole. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ kształtowanie wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego na ww. działkach jest zgodne z ustaleniami Studium, a także z wnioskami właścicieli tych działek. Plan nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Działki w terenie U-MN mają bezpośredni dostęp do ul. Osowieckiej. W wyłożonym po raz czwarty projekcie planu, zapisano szereg ustaleń dla wyeliminowania ewentualnego, nadmiernego oddziaływania funkcji usługowych. Między innymi wyznaczono granice rejonu lokalizacji usług		

		handlu do 500m2 powierzchni sprzedaży. Na pozostałych terenach, w tym na terenie U-MN, usługi handlu wyłącznie do 50m2 powierzchni sprzedaży są wbudowane. Wyznaczono strefy buforowe w terenie U-MN. Na części działki ew. nr 132/17 wyznaczono dodatkowy teren przeznaczony wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jedynie na terenach MN-U położonych przy ul. Osowieckiej dopuszczono, jako zachowanie funkcji, usługi handlu do 100m2 powierzchni sprzedaży.		
	7.6.	Wnosi o: Zwiększenie % opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 10% do 30% ze względu na wysokie koszty sporządzania planu zagospodarowania.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W projekcie planu przyjmuje się średnio 10% opłaty planistycznej. Taki % jest przyjmowany w planach zagospodarowania również dla terenów zabudowy usługowej i usługowo- produkcyjnej.		
	7.7.	Wnosi o: Zmiany wskaźników miejsc do parkowania: – usługi handlu 3 miejsc do parkowania na 30m2 pow. użytkowej ale nie mniej niż 5miejsc do parkowania na lokal handlowy; zamiast– 3 miejsc do parkowania na 100 m ² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy, – pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 50 m ² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy; zamiast – 2 miejsc do parkowania na 100 m ² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy, – dla usług oświaty 25 miejsc do parkowania dla powierzchni użytkowej obiektu usługowego do 500m2 oraz dodatkowo stanowisko do parkowania dla kolejnych 50m2 powierzchni użytkowej; zamiast 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych oraz, co najmniej 3 ogólnodostępne miejsca do parkowania dla podwożących dzieci usytuowane w sposób zapewniający bezpieczeństwo.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W projekcie planu przyjmuje się wskaźniki miejsc do parkowania w zakresie ustalonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Takie wskaźniki są przyjmowane w sporządzanych planach zagospodarowania.		

	7.8.	Wnosi o: Usunięcie uprawnienia do lokalizowania obiektów tymczasowych w terenie U-MN.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się obowiązkowo: sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W terenie U-MN ze względu na planowane usługi oświaty i sportu ustalono dopuszczenie obiektów tymczasowych, w szczególności: obiektów wystawowych, obiektów sportowych - przykryć namiotowych i powłok pneumatycznych do 20 m wysokości. Podobne ustalenia zapisano dla terenu UKR kościoła. Takie obiekty są potrzebne dla organizowanych okolicznościowych imprez.		
	7.9	Wnosi o: Iż prognoza oddziaływania na środowisko jest opracowana wadliwie i niezgodnie z prawdą. Pomija przedmiot opracowania jakim jest przeznaczenie terenów wiejskich. Zwraca także uwagę na wadliwe i niezgodne z prawdą przygotowanie prognozy oddziaływania na środowisko wskazujące, iż „nie ma jednak podstaw do prognozowania, że przekroczone zostaną stężenia dopuszczalne” pomimo tego, iż już obecnie czujnik zanieczyszczenia powietrza Airly umieszczony na Szkole Podstawowej im. dra M. Chełmońskiego w Adamowiznie notorycznie wskazuje na przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza. Uwzględniając fakt, iż Gmina nie przyjęła żadnego programu ochrony powietrza dla wsi Adamowizna m.in. poprzez zobowiązanie właściciela nieruchomości do wymiany źródeł ogrzewania na ekologiczne wraz z określeniem dopłat do takiego programu, zwiększanie dodatkowo zanieczyszczenia dla obszaru już zanieczyszczonego jest działaniem pozbawionym podstaw prawnych i w przypadku przyjęcia rozwiązań z planu wraz z nie przyjęciem polityki ekologicznej dla obszaru będzie wiązać się koniecznością podnoszenia dalszych roszczeń cywilnoprawnych przeciwko Gminie obok kwestionowania zapisów planu. Np brak opisu, że ruch mechaniczny pojazdów się zwiększy, a przyjęte powierzchnie biologicznie czynne są dla miast a nie dla wsi. Wnosi o powołanie biegłego w zakresie ochrony środowiska oceniającego zgodność projektowanych zapisów projektu planu ze Studium.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W sporządzonym planie zagospodarowania dla prawie 90% powierzchni planu przyjęto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%-80%. Jedynie dla terenów z przewagą		

		funkcji usługowej przyjęto wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%-30%. Należy podkreślić, że tę mniejszą powierzchnię biologicznie czynną przyjęto również dla istniejących usług np. UKR – kościół. Prognoza oddziaływania na środowisko oraz projekt planu zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim. Sporządzony projekt planu uwzględnia ustalenia Studium.					
8	21.07. 2021 PP/29331. 2021	Osoba fizyczna*	jn.	działka ew. nr 133/17	1MN		
		Wnosi o: O zmianę przeznaczenia części działki ew. nr 133/17 z terenu 1MN na teren U-MN lub MN/U. Proponowana zmiana jest zgodna z zapisami Studium. Wielkość i lokalizacja działki ew. nr 133/17 oraz jej dostępność komunikacyjna pozwala na różnorodne zagospodarowanie. Na części działki 133/17 planowane są usługi rekreacji i ochrony zdrowia. Wskaźniki przyjęte dla terenu U-MN nie powodują znaczącego wzrostu uciążliwości dla działek sąsiednich. W celu zapewnienia dodatkowej ochrony interesów właścicieli sąsiednich nieruchomości Wnosi o wprowadzenie strefy buforowej.					+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się. Wprawdzie kształtowanie wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego na ww. działce nie narusza ustaleń Studium, ale należy podkreślić, że wyznaczony na rysunku Studium obszar „koncentracji funkcji wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego” jest graficznie oznaczony „orientacyjnie” - bez wymiarów i na mapie topograficznej w skali 1:10 000. Jego granice np. są zaznaczone na obszarze zabytkowego parku podworskiego. Uwaga o braku sprzeczności i pomiędzy projektem mpzp, a rysunkiem Studium jest nieuzasadniona. Poza tym zapisy Studium są na tyle elastyczne, że ostateczne rozstrzygnięcia następują w planie miejscowym. Należy podkreślić, że ta część Adamowizny zaliczona jest do strefy MU.1 ale do obszarów podmiejskich - podstrefy 2b, „obszar podmiejski bez obiektów handlowych powyżej 2000m²” na obszarze. Analizując ustalenia całego Studium, należy przytoczyć: następujące cytaty: „PODSTAWOWA TEZA Kształtowanie polityki przestrzennej miasta i gminy oparte być musi o zasady równoważonego rozwoju w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego					

		gospodarowania przestrzenią, wzrostu standardów cywilizacyjnych i dobrobytu mieszkańców oraz rozwoju gospodarki. Ważąc interesy wszystkich stron wyznaczono teren U-MN z szerokim zakresem usług: czyli działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności. Ze względu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wprowadzono szereg ograniczeń dla terenu U-MN. Nie można wprowadzić dodatkowego terenu U-MN lub MN/U. W projekcie planu wyważono interes prywatny wszystkich zainteresowanych stron.					
9	21.07. 2021 PP/29330. 2021	Osoby fizyczne*	jn.	działki ew. nr 132/15, 132/17, 132/19	U-MN		+
	9.1	Wnoszą o: Przeznaczenie działek ew. nr 132/15, 132/17, 132/19 wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, a nie U-MN co jest działaniem sprzecznym przeważającą funkcją działek będących w zasięgu analizowanego obszaru (ładu przestrzennego) tj. działek ew. nr 132/4, 132/5, 133/6, 133/5,133/4. Czyli przywrócenie dla działek ew. nr 132/15, 132/17, 132/19 funkcji MN/U.					
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się. Aktualnie w sąsiedztwie działek ew. nr 132/4, 132/5, 133/6, 133/5,133/4 występuje zabudowana działka usługowa (przedszkole), występują działki drogowe i tereny niezainwestowane. Na mapach ewidencyjnych tego rejonu nie występują działki ew. nr 132/19 i 132/5. Nie uwzględnia się, ponieważ kształtowanie zabudowy w planie zagospodarowania nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium, a nie otoczenia analizowanego obszaru. Adamowizna zgodnie z obowiązującym od 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przeznaczona pod uprawy rolnicze bez zabudowy, a pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, czyli pod osiedle mieszkaniowe typu miejskiego. Oczywiście urbanizacja jest procesem wieloletnim. Dlatego w aktualnie obowiązującym Studium wyznaczono miejsce pod „lokalne centrum usługowe”. Takim elementem centrum jest już wybudowany kościół, szkoła i przedszkole. Czyli wyznaczenie terenu U-MN - wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego jest zgodne z ustaleniami Studium, a także z wnioskami właścicieli działek ew. nr 132/15 oraz 132/17. Działki w terenie U-MN mają dostęp do ul. Osowieckiej. Dla wyeliminowania „negatywnego oddziaływania” wyznaczono teren pod usługi handlu o powierzchni					

		sprzedaży 500 m2 obok terenu UKR. Na terenie U-MN wprowadzono strefy buforowe, a także dodatkowe działki jako teren 1MN. Przy sporządzaniu planu zagospodarowania muszą być uwzględniane ustalenia Studium.		
	9.2.	Wnoszą o: Likwidację terenu U-MN i włączenie działek ew. nr 132/15, 132/17 i 132/19 w części do terenu 1MN-U i 1MN. W Studium tereny te miały mieć przeznaczenie mieszkaniowe, a zatem wyłożona wersja Studium jest niezgodna z uchwalonym uprzednio Studium		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Na mapach ewidencyjnych tego rejonu nie występuje działka ew. nr 132/19. W Studium działki ew. nr 132/15 i 132/17 są położone w „lokalnym centrum usługowym”. Takim elementem centrum jest wybudowany już kościół, szkoła i przedszkole. Czyli wyznaczenie terenu U-MN - wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego jest zgodne z ustaleniami Studium.		
	9.3	Wnoszą o: Dla działki ew. nr 132/5 i działek sąsiednich zmniejszenie szerokości pasa drogi i linii zabudowy jak dla działki ew. nr 151/6 i działek sąsiednich. Wskazanie 10m dla linii zabudowy na działce ew. nr 132/5 od pasa drogowego jest ingerencją w prawo własności.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Na mapach ewidencyjnych tego rejonu działka ew. nr 132/5 występuje jako działka ew. nr 132/10. Nie można przyrównywać wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce ew. nr 151/6 oddalonej od działki ew. nr 132/10 o około 800m. Linia zabudowy na działce ew. nr 132/10 została poprowadzona od 6,3m do 10m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej Osowieckiej. Nie można przysunąć nieprzekraczalnej linii zabudowy do drogi ponieważ w korytarzu wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy i granicy pasa drogowego ul. Osowieckiej jest poprowadzona napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV. W planie nie można wrysować rozbudowy domu na linii elektroenergetycznej 15kV. Nieprzekraczalna linia zabudowy jest ustalona w taki sposób, że budynek przeznaczony na pobyt ludzi nie znajduje się pod tą linią. Należy również uwzględnić oddziaływanie akustyczne ul. Osowieckiej. Poza tym na działce o pow. ok. 1500m2 ewentualna rozbudowa budynku nie musi odbywać się na infrastrukturze inżynieryjnej. Natomiast linia rozgraniczająca terenu 1MN na działce ew. nr 132/10 wspólna z granicą pasa drogowego ul. Osowieckiej została poprowadzona wzdłuż granicy tej działki ew. nr 132/10.		
	9.4.	Wnoszą, o: W przypadku pozostawienia podziału w planie na obszary 1 MN-U oraz U-MN wnosimy o		+

		wprowadzenie następujących ograniczeń dla obszaru U-MN: zawężenie dopuszczalnej działalności gospodarczej do nauki, edukacji, oświaty z wykreśleniem pozostałych funkcji zapisanych w § 4 ust. 1 pkt 16, a w związku z tym zmianę przeznaczenia dopuszczalnego.		
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się, ustalenia § 4 ust. 1 pkt 16 nie określają rodzaju usług, a definiują niedopuszczalne uciążliwości.		
	9.5.	Wnoszą, o: Wykreślenie dopuszczenia podpiwniczenia budynków ze względu na ryzyko naruszenia prawidłowej gospodarki wodnej na gruntach o niskiej absorpcji wody we wsi Adamowizna.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się. W ustaleniach planu kondygnacje podziemne są dopuszczone, a nie nakazane lub obowiązujące. W procedurze postępowania administracyjnego do pozwolenia na budowę zostanie to przesądzone. Jeżeli w planie nie będzie takiego ustalenia nie będzie żadnej możliwości realizacji podpiwniczenia. Poza tym jest to informacja niezbędna do ustalenia max wskaźnika intensywności.		
	9.6.	Wnoszą, o: Zmianę wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu U-MN zapisanych w § 20 pkt 3 dotyczące powierzchni biologicznie czynnej (z 25% na 40%) maksymalnej intensywności zabudowy (z 1,2 na 0,7), maksymalnej wysokości zabudowy usługowej (z 12m na 10m) ponieważ Adamowizna nosi cechy zabudowy wiejskiej i jednorodzinnej.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Adamowizna zgodnie z obowiązującym od 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przeznaczona pod uprawy rolnicze bez zabudowy, a pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, czyli pod osiedle mieszkaniowe typu miejskiego. Oczywiście urbanizacja jest procesem wieloletnim. Dlatego w aktualnie obowiązującym Studium wyznaczono miejsce pod „lokalne centrum usługowe”. Takim elementem centrum jest już wybudowany kościół, szkoła i przedszkole. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ kształtowanie wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego na ww. działkach jest zgodne z ustaleniami Studium, a także z wnioskami właścicieli tych działek. Plan nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Działki w terenie U-MN mają bezpośredni dostęp do ul. Osowieckiej. W wyłożonym po raz czwarty projekcie planu, zapisano szereg ustaleń dla wyeliminowania ewentualnego nadmiernego oddziaływania funkcji usługowych. Między innymi wyznaczono granice rejonu lokalizacji usług handlu do 500m2 powierzchni sprzedaży. Na pozostałych terenach, w tym na terenie U-MN, usługi		

		handlu wyłącznie do 50m2 powierzchni sprzedaży są wbudowane. Wyznaczono strefy buforowe w terenie U-MN. Na części działki ew. nr 132/17 wyznaczono dodatkowy teren przeznaczony wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jedynie na terenach MN-U położonych przy ul. Osowieckiej dopuszczono, jako zachowanie funkcji, usługi handlu do 100m2 powierzchni sprzedaży.		
	9.7.	Wnoszą, o: Zwiększenie % opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 10% do 30% ze względu na wysokie koszty sporządzania planu zagospodarowania.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W projekcie planu przyjmuje się średnio 10% opłaty planistycznej. Taki % jest przyjmowany w planach zagospodarowania również dla terenów zabudowy usługowej i usługowo- produkcyjnej.		
	9.8	Wnoszą, o: O dodanie ograniczeń zabudowy na działkach ew. nr 132/15 i 132/17 do obowiązku zachowania obszaru biologicznie czynnego -pasa zieleni 4 m z doprecyzowaniem definicji zielonej strefy izolacyjnej.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: uwaga bezprzedmiotowa. Odpowiednie ustalenia zawiera plan wyłożony do wglądu publicznego.		
	9.9	Wnoszą o: Zmiany wskaźników miejsc do parkowania: – usługi handlu 3 miejsc do parkowania na 30m2 pow. użytkowej ale nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na lokal handlowy; zamiast – 3 miejsc do parkowania na 100 m ² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy, – pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 50 m ² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy; zamiast – 2 miejsc do parkowania na 100 m ² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy, – dla usług oświaty 25 miejsc do parkowania dla powierzchni użytkowej obiektu usługowego do 500m2 oraz dodatkowe stanowisko do parkowania dla kolejnych 50m2 powierzchni użytkowej; zamiast dla usług oświaty 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych oraz, co najmniej 3 ogólnodostępne miejsca do parkowania dla podwożących dzieci usytuowane w sposób zapewniający bezpieczeństwo.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:		

		W projekcie planu przyjmuje się wskaźniki miejsc do parkowania w zakresie ustalonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Takie wskaźniki są przyjmowane w sporządzanych planach zagospodarowania.		
	9.10	Wnoszą, o: Usunięcie uprawnienia do lokalizowania obiektów tymczasowych w terenie U-MN		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się obowiązkowo: jako sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W terenie U-MN ze względu na planowane usługi oświaty i sportu ustalono dopuszczenie obiektów tymczasowych, w szczególności: obiektów wystawowych, obiektów sportowych - przykryć namiotowych i powłok pneumatycznych do 20 m wysokości. Podobne ustalenia zapisano dla terenu UKR kościoła. Takie obiekty są potrzebne dla organizowanych okolicznościowych imprez.		
	9.11	Wnoszą, o: wprowadzenie zakazu lokalizowania na terenie U-MN odnawialnych źródeł energii elektrycznej w postaci farm fotowoltaicznych czy też energii wiatru także w obszarze mikroinstalacji.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: uwaga bezprzedmiotowa w projekcie planu zapisano odpowiednie ustalenia i zakazy.		
	9.12	Wnosi o: Iż prognoza oddziaływania na środowisko jest opracowana wadliwie i niezgodnie z prawdą. Pomija przedmiot opracowania jakim jest przeznaczenie terenów wiejskich. Zwraca także uwagę na wadliwe i niezgodne z prawdą przygotowanie prognozy oddziaływania na środowisko wskazujące, iż „nie ma jednak podstaw do prognozowania, że przekroczone zostaną stężenia dopuszczalne” pomimo tego, iż już obecnie czujnik zanieczyszczenia powietrza Airly umieszczony na Szkole Podstawowej im. dra M. Chełmońskiego w Adamowiźnie notorycznie wskazuje na przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza. Uwzględniając fakt, iż Gmina nie przyjęła żadnego programu ochrony powietrza dla wsi Adamowizna m.in. poprzez zobowiązanie właściciela nieruchomości do wymiany źródeł ogrzewania na ekologiczne wraz z określeniem dopłat do takiego programu, zwiększanie dodatkowo zanieczyszczenia dla obszaru już zanieczyszczonego jest działaniem pozbawionym podstaw		+

		prawnych i w przypadku przyjęcia rozwiązań z planu wraz z nie przyjęciem polityki ekologicznej dla obszaru będzie wiązać się koniecznością podnoszenia dalszych roszczeń cywilnoprawnych przeciwko Gminie obok kwestionowania zapisów planu. Np brak opisu, że ruch mechaniczny pojazdów się zwiększy, a przyjęte powierzchnie biologicznie czynne są dla miast a nie dla wsi. Wnosi o powołanie biegłego w zakresie ochrony środowiska oceniające zgodność projektowanych zapisów projektu planu ze Studium.					
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W sporządzonym planie zagospodarowania dla prawie 90% powierzchni planu przyjęto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%-80%. Jedynie dla terenów z przewagą funkcji usługowej przyjęto wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%-30%. Należy podkreślić, że tę mniejszą powierzchnię biologicznie czynną przyjęto również dla istniejących usług np. UKR – kościół. Prognoza oddziaływania na środowisko oraz projekt planu zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim. Sporządzony projekt planu uwzględnia ustalenia Studium.					
10	21.07. 2021 PP/29324. 2021	Osoby fizyczne*	jn.	działki ew. nr 146/1	5MN		
	10.1.	Wnoszą, o: Uzupełnienie mapy na której został opracowany projekt rysunku planu o podział działki ew. nr 146/1. Ponieważ zdaniem Wnoszących uwagę jest to oczywisty błąd planistyczny.					+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się. Rysunek planu został opracowany na urzędowej kopi mapy zasadniczej otrzymanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Grodzisku Mazowieckim. Autorzy projektu planu nie są uprawnieni do korygowania granic działek ewidencyjnych na podstawie kopi mapy podziałowej bez skali. Podział ten nie został ujawniony na dostępnych mapach internetowych Geosystem. Poza tym podział działki ewidencyjnej nie ma żadnego wpływu na ustalenia planu.					
	10.2.	Wnoszą, o: Zmianę zasad zagospodarowania na terenach 4MN, 5MN, 6MN położonych w WOCHK i nie					+

dopuszczenie łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej. Zabudowa na terenach 4MN, 5MN i 6MN znajduje się w drugiej linii od ul. Osowieckiej i dopuszczenie intensywniejszej zabudowy stanowi naruszenie zasad ładu przestrzennego i analizy funkcji w obszarze chronionym. Wnoszą o wydzielenie terenów 4MN, 5MN i 6MN i ustalenie zasad jak w § 14, w szczególności ograniczających funkcje usługowe;

- na działce budowlanej dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynku wolno stojącego z wyłączeniem dopuszczalności zabudowy szeregowej i bliźniaczej - garaże i budynki gospodarcze- a zatem wykreślenia dopuszczenia funkcji z wbudowanym lokalem usługowym- użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
- nie dopuszczenia i wykreślenia uprawnienia do realizacji usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m2 powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- w przypadku dopuszczenia usług w zabudowie w WOCHK dla terenów 4MN, 5MN i 6MN ograniczenia usług do usług nieuciążliwych bez emitowania poza wyznaczony obszar usługi w zabudowie wbudowanej t.j. bez prawa dla funkcji usługowej nie wbudowanej.

Wnoszący uwagę uważają, że Adamowizna jest terenem wiejskim cennym przyrodniczo i dopuszczenie usług spowoduje bezpowrotną utratę cech wsi, a zatem projekt planu jest sprzeczny z zasadami planowania przestrzennego.

uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Uwag nie uwzględnia się. Uwagi są bezzasadne. W projekcie planu ani w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zapisanych w § 14 o § 15 nie ustala się zabudowy bliźniaczej ani szeregowej. Jeżeli zapis planu brzmi, „że na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę w formie budynku wolno stojącego” to dopisywanie „zakazu” jest nieuprawnione i niezgodne z zasadami ustaleń mpzp. Nie wprowadza się wykreślenia „uprawnienia do realizacji usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m2 powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego” ponieważ naruszałoby to przepisy ustawy wyższego rzędu jakim jest prawo budowlane, co zostało wielokrotnie potwierdzone przez orzecznictwo sądowe. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego ”jeżeli mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,

		stanowiący konstrukcyjnie samodzielnią całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”. Problematyka planowania przestrzennego normowana jest przepisami ustawy o p.z.p., która w art. 3 ust. 1, do zadań własnych gminy, zalicza kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to mianem „<i>władztwa planistycznego</i>”. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo. Gmina może zatem samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania terenu, wprowadzając do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź to precyzyjne zapisy, bądź też postanowienia ogólne dla poszczególnych terenów, pod tym jednak warunkiem, że następuje to bez naruszenia przepisów aktów wyższego rzędu. Należy również podkreślić, że przeznaczenie terenów w Adamowiźnie, w mpzp, nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunkowa zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Adamowizna nie jest przeznaczona pod uprawy rolnicze i zabudowę wiejską „zagrodową” a pod zabudowę mieszkaniowo- usługową podmiejską MU.2 Uwzględniając charakter Adamowizny na terenach MN (przewaga w obszarze planu) w planie ustalono odpowiednio: wielkość działki budowlanej - 1200m2, wskaźniki zagospodarowania tej działki - minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 60%.					
11	22.07. 2021 (poczta 21.07.2021 r.) PP/29542. 2021	Osoby fizyczne*	j.n.	Dz. ew. nr 233	7MN i 9KD-D		
		Wnoszą, o” Zmianę ustaleń projektu planu i nie ograniczania w żaden sposób zabudowy na działce ew. nr 233. Uważają, że ustalenia § 7 pkt 3 lit. b, pkt 12 i 13 oraz § 15 pkt 2 lit. e, pkt 4 lit a-h, k, m § 15 pkt 5 oraz § 25 pkt 2 lit c tiret dziewiąty pkt 3 lit. a .					+

uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Na wstępie wskazać należy, iż zgodnie z projektem planu wyłożonym do publicznego wglądu działka nr ew. 233 położona jest przy drodze powiatowej 1c KD-Z - ul. Osowieckiej oraz przy drodze, będącej w Zarządzie Gminy Grodzisk Mazowiecki 9 KD-D - **drodze publicznej klasy dojazdowej**, a nie jak wskazano w piśmie przy drodze wewnętrznej. W związku z powyższym zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu dróg publicznych, dla dróg publicznych gminnych obowiązuje wyznaczenie minimalnej linii zabudowy w terenie zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni na 6 m. Dla działki nr ew. 233 nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 9 KD-D, została wyznaczona na 4 m od linii rozgraniczającej tej drogi, co wskazano na rysunku planu. Linia ta na nie przebiega po granicy budynku i daje możliwość rozbudowy istniejącego budynku w kierunku do drogi publicznej 9 KD-D. Odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od skrajnej krawędzi jezdni określone w ustawie o drogach publicznych są odległościami technicznymi”. Są to odległości minimalne. Nie mają nic wspólnego z elementami ładu przestrzennego. To plan zagospodarowania kształtuje ład przestrzenny. A nieprzekraczalne linie zabudowy są jednym z podstawowych elementów ładu przestrzennego. Ponadto usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1cKD-Z i 9KD-D oznaczałoby tworzenie zabudowy pierzejowej. Takie ustalenie byłoby sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. We wsi Adamowizna w Studium nie dopuszcza się zabudowy pierzejowej. Sprzeczność ustaleń mpzp z ustaleniami Studium jest niedopuszczalna. Nie można lokalizować zabudowy dowolnie. W projekcie planu dopuszczono realizację zabudowy w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy. Czyli wzdłuż granic z działkami ew. nr 234 i 235 można realizować zabudowę w granicy lub w odległości 1,5m od tych granic oraz 4 m lub 3m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy). Zwracamy uwagę, że w § 7 ustaleń planu nie ma pkt 12 i 13 oraz że w sąsiedztwie działki ew. nr 233 nie ma drogi KDW.

Wnoszą, o”

Zmianę ustalonych w planie parametrów: 60 % minimalna powierzchnia biologicznie czynna i maksymalna intensywność zabudowy na poziomie 0,7, ponieważ nie dają możliwości dalszej rozbudowy.

Wnoszą o zwiększenie wskaźnika maksymalnego intensywności zabudowy z 0,7 do 0,9. Zdaniem wnoszących uwagę parametry określone dla terenu 9MN w § 15 pkt 4 lit. h planu nie uwzględniają istniejącego zagospodarowania nieruchomości Skarżących. Wbrew stanowisku wskazanym w rozstrzygnięciu uwag wskaźniki określone w § 15 pkt 4 lit. h planu zostały już spełnione, co

+

		uniemożliwia właścicielom jakiejkolwiek nowe zagospodarowanie ich nieruchomości. Takie zapisy planu stanowią istotne naruszenie dla praw Skarżących jako właścicieli nieruchomości, bowiem nie przewidują żadnych odstępstw dla istniejącej już zabudowy. Należy wskazać, że intensywność zabudowy określa się jako iloraz powierzchni całkowitej zabudowy i powierzchni działki. Wprowadzenie takiego wskaźnika nie będzie w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego na analizowanym terenie Studium.		
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się. Nie można zabudować całej powierzchni działki. Wieś Adamowizna jest wprawdzie przeznaczona do zurbanizowania ale ze względu na usytuowanie w obszarze gminy muszą być zachowane powierzchnie bez zabudowy, nie tylko ze względu na ochronę środowiska ale również ze względu na odpowiednią gospodarkę wodami opadowymi. Wieś Adamowizna nie jest przewidziana do szybkiego skanalizowania kanalizacją deszczową. Działka ew. nr 233 położona jest na terenie 7MN. Działka ew. nr 233 położona jest w obszarze WOCHK. Jest to dodatkowy element ograniczający powierzchnię zabudowy. Zgodnie z danymi z ewidencji gruntów na działce o pow. ok 500 m² (powierzchnia działki ew. nr 233) może być zrealizowana zabudowa o powierzchni 200 m² (na terenie). Czyli przy istniejącej zabudowie na poziomie 113m² (wg ewidencji gruntów) można powiększyć powierzchnię zabudowy o ok 87m². Zgodnie ze sposobem obliczania wskaźnika intensywności na działce ew. 233 można zrealizować dodatkowo 130m² powierzchni całkowitej budynku (przy podpiwniczeniu lub nie). Projekt planu nie powoduje więc w sposób istotny ograniczenia prawo własności oraz naruszenia przepisów obowiązującego prawa.		
		Wnoszą, o” Zapisy § 15 pkt 4 lit. k powodują brak możliwości podziału istniejących działek. Zdaniem Wnoszących uwagę teren 7MN jest w pełni zabudowany i powinno się pominąć zasady ustalania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Powinno się pominąć również zasady scaleń i podziału nieruchomości (wg Wyroku NSA z 8 stycznia 2019r. sygn. akt II OSK 298/18).		
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Teren 7MN obejmuje również działki niezabudowane o większych powierzchniach niż działka ew. nr 233. Teren 7MN nie obejmuje jednej działki, ani nie reguluje znacznych powierzchni rolnych lub leśnych. Nie obejmuje również działki jednego właściciela. Nie można zastosować ustaleń cytowanego Wyroku NSA. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o gospodarce nieruchomościami pominięcie zasad scaleń i podziałów na		

		terenie 7MN byłoby istotnym naruszeniem prawa. Poza tym scalenia i podziały na terenie Gminy Grodzisk Mazowiecki mogą być prowadzone wyłącznie na wniosek właścicieli. Nie wyznaczono w Studium terenowa do scaleń i podziałów. Zgodnie z polityką przestrzenną Gminy Grodzisk Mazowiecki dla całej południowej części Gminy zachowuje się istniejącą zabudowę na niewielkich działkach (i to zostało zapisane w projekcie planu) ale nie dopuszcza się do nadmiernego zurbanizowania terenów, co jest zgodne z interesem większości pozostałych zainteresowanych stron.				
12	28.07. 2021 (poczta 21.07. 2021 r.) PP/29805. 2021	Osoba fizyczna*	Jn.	działki ew. nr 132/14, 132/15, 132/17	U-MN	
	12.1	Wnosi o: Dopuszczenie na działkach ew. nr 132/14, 132/15, 132/17 wyłączenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej niskiej do 8m wysokości oraz przeznaczenia tego terenu zgodnie z funkcją kontynuacji pod zabudowę mieszkaniową bez funkcji usługowej oraz bez usług handlu. Nie dopuszczenie usług handlu powyżej 50m2.				+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Adamowizna zgodnie z obowiązującym od 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przeznaczona pod uprawy rolnicze bez zabudowy, a pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, czyli pod osiedle mieszkaniowe typu miejskiego. Oczywiście urbanizacja jest procesem wieloletnim. Dlatego w aktualnie obowiązującym Studium wyznaczono miejsce pod „lokalne centrum usługowe”. Takim elementem centrum są już wybudowane: kościół, szkoła i przedszkole. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ kształtowanie wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego na ww. działkach jest zgodne z ustaleniami Studium, a także z wnioskami właścicieli tych działek. Plan nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. Działki w terenie U-MN mają bezpośredni dostęp do ul. Osowieckiej. W wyłożonym po raz czwarty projekcie planu, zmieniono szereg ustaleń dla wyeliminowania ewentualnego nadmiernego oddziaływania funkcji usługowych. Między innymi wyznaczono granice rejonu lokalizacji usług handlu do 500m2 powierzchni sprzedaży. Na pozostałych terenach usługi handlu wyłącznie do 50m2				

		powierzchni sprzedaży są wbudowane. Wyznaczono strefy buforowe w terenie U-MN. Na części działki ew. nr 132/17 wyznaczono dodatkowy teren przeznaczony wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną włączoną w teren 1MN.		
12.2		Wnosi o: W przypadku wyznaczenia funkcji usługowej ustalenia na terenie U-MN minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% , ograniczenie wysokości zabudowy do 8m oraz ustanowienie pasa zieleni izolacyjnej wokół ww. działek o szerokości, co najmniej 8m.		+
		uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ kształtowanie wielofunkcyjnego lokalnego centrum usługowego na ww. działkach jest zgodne z ustaleniami Studium, a także z wnioskami właścicieli tych działek. Plan nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium. W wyłożonym po raz czwarty projekcie planu, zmieniono szereg ustaleń dla ewentualnego wyeliminowania nadmiernego oddziaływania funkcji usługowych. Między innymi wyznaczono granice rejonu lokalizacji usług handlu do 500m2 powierzchni sprzedaży. Na pozostałych terenach usługi handlu wyłącznie do 50m2 powierzchni sprzedaży są wbudowane. Wyznaczono strefy buforowe w terenie U-MN odpowiednio 4m i 8 m. Na części działki ew. nr 132/17 wyznaczono dodatkowy teren przeznaczony wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Takie rozwiązanie jest wyważeniem interesów prywatnych wszystkich zainteresowanych stron		

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.).

z upoważnienia Burmistrza Grodziska Mazowieckiego

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego

Paweł Dąbrowski