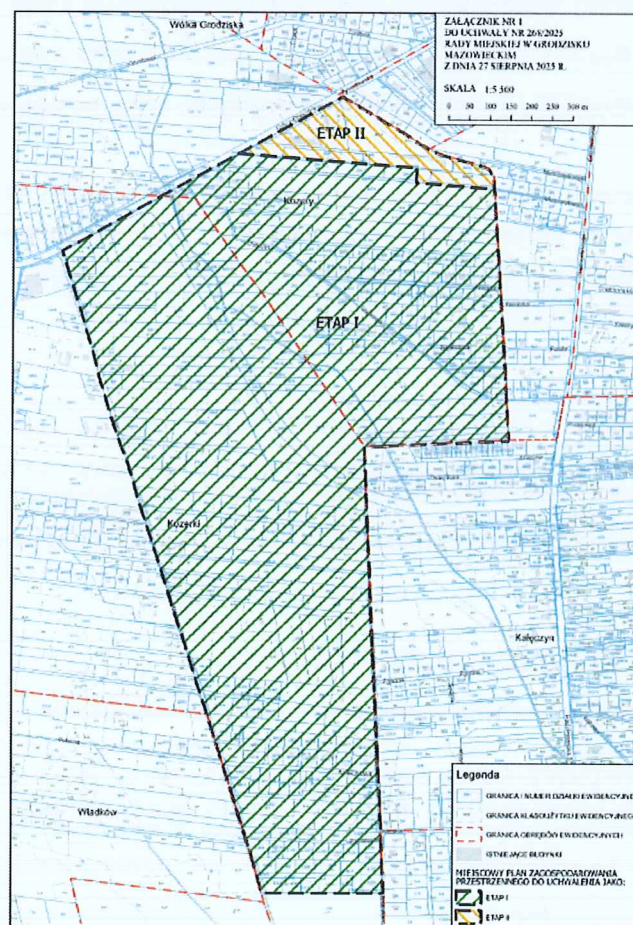




Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I

sporządzanego na mocy

Uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr 268/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki



Grodzisk Mazowiecki, 2025-2026 r.

1. Wprowadzenie

1.1. Przedmiot i zakres opracowania

Raport jest podsumowaniem konsultacji społecznych organizowanych przez Burmistrza gminy Grodzisk Mazowiecki w ramach procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I, sporządzanego na podstawie uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr 268/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Sporządzony plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną:

- uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r.,
- uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r.,
- uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r.,
- uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r.
- oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r.

W raporcie przedstawiono tryb i przebieg konsultacji społecznych. Raport zawiera wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, przedstawia i analizuje wyniki geoankiety przeprowadzonej w ramach konsultacji społecznych.

1.2. Podstawa prawna

Obowiązek opracowania raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych wynika z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o p.z.p.

2. Organizacja konsultacji społecznych

2.1. Podstawa prawna

Obowiązek przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 17 pkt 13 ustawy o p.z.p.

2.2. Cel konsultacji społecznych

Intencją ustawodawcy, poprzez tryb konsultacji społecznych było zaangażowanie szerokiego grona interesariuszy w proces planistyczny i stworzenie możliwości wyrażania opinii o

sporządzanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konsultacje społeczne dają możliwość szerszego rozpoznania potrzeb lokalnej społeczności, które są kluczowe dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy. Zapewnienie udziału Interesariuszy, lokalnej społeczności w procesie planistycznym może pozwolić złagodzić konflikty między różnymi grupami Interesariuszy.

2.3. Tryb konsultacji

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I prowadzone były w terminie od dnia 9 października 2025 r. do dnia 7 listopada 2025 r.

W dniu 1 października 2025 r. w tygodniku „Przegląd Regionalny”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Grodzisku Mazowieckim, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim pod adresem:

<https://planowanieprzestrzenne.grodzisk.pl/ogloszenia/> oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce: Planowanie przestrzenne/Rok 2025/ Ogłoszenia o przystąpieniach i wyłożeniach planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pod adresem: <https://bip.grodzisk.pl/a,43653,ogloszenie-nr-wpp672122024-burmistrza-grodziska-mazowieckiego-z-dnia-1-pazdziernika-2025-r-o-rozpoz.html>

ukazały się ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I.

Projekt planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został udostępniony w siedzibie Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim, w Punkcie Obsługi Interesanta Wydziału Planowania Przestrzennego, ul. T. Kościuszki 12A, 05-825 Grodzisk Mazowiecki, w godzinach pracy Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim, w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce - Planowanie przestrzenne/Rok 2025/ Wyłożenia projektów MPZP i SUiKZP/ Konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki Etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko: <https://bip.grodzisk.pl/a,43692,konsultacje-spoeczne-projektu-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-dla-czesci-wsi-koze.html>.

Konsultacje społeczne obejmowały:

- zbieranie uwag do projektu planu,
- spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu planu,
- geoankietę.

3. Przebieg konsultacji społecznych

3.1. Zbieranie uwag do projektu planu

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I zbierane były od dnia 9 października 2025 r. do dnia 7 listopada 2025 r.

Uwagi do projektu planu można było składać:

- na piśmie utrwalonym w postaci papierowej, w Biurze Podawczym Urzędu Miejskiego w siedzibie Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim, ul. T. Kościuszki 12A, pocztą na adres: 05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. T. Kościuszki 12 A,
 - na formularzu w postaci papierowej,
- na piśmie utrwalonym w postaci elektronicznej,
 - za pomocą środków komunikacji elektronicznej w szczególności poczty elektronicznej na adres: urząd@grodzisk.pl ,
 - za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej na adres: skrytka ePUAP: /umgrodziskmaz/SkrytkaESP lub /umgrodziskmaz/skrytka na formularzu w formie dokumentu elektronicznego,
 - przy pomocy platformy Voxly pod adresem: www.voxly.pl/grodzisk-mazowiecki.

Formularz pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, na którym należało składać uwagi, dostępny był w siedzibie Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim oraz na stronie internetowej: <https://planowanieprzestrzenne.grodzisk.pl/poradnik-interesanta/>. Formularz ten zgodny był z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509).

W tym samym czasie, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), możliwe było składanie uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko w wybranej formie:

- pisemnie lub ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim, ul. T. Kościuszki 12A, 05-825 Grodzisk Mazowiecki,
- za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: urząd@grodzisk.pl,
- za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej na adres: skrytka ePUAP: /umgrodziskmaz/SkrytkaESP lub /umgrodziskmaz/skrytka,
- przy pomocy platformy Voxly pod adresem: www.voxly.pl/grodzisk-mazowiecki.

Celem zbierania uwag było umożliwienie interesariuszom wyrażenia opinii na temat rozwiązań podjętych w sporządzanym akcie planowania przestrzennego.

3.2. Spotkanie otwarte

Spotkanie otwarte wraz z prezentacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozarki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I odbyło się dnia 23 października 2025 r. o godzinie 16:15, w Mediatece, mieszczącej się przy ul. 3-go Maja 57 w Grodzisku Mazowieckim.

Spotkanie miało służyć prezentacji ustaleń projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Spotkanie poprowadzili naczelnik wydziału Planowania Przestrzennego w Grodzisku Mazowieckim wraz z urbanistami, autorami planu.

3.3. Geoankieta

Geoankieta dotycząca obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I oraz ustaleń tego planu była dostępna w terminie od dnia 9 października 2025 r. do dnia 7 listopada 2025 r. na portalu Voxly, pod adresem: <https://www.voxly.pl/grodzisk-mazowiecki>.

Wypełnianie geoankiety było anonimowe. Geoankieta zawierała 10 pytań, w tym jedno z odniesieniem przestrzennym. Celem przeprowadzenia geoankiety było szersze rozpoznanie opinii i potrzeb lokalnej społeczności.

4. Wyniki konsultacji społecznych

4.1. Zbieranie uwag

W wyznaczonym terminie składania uwag złożonych zostało 138 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I. 48 uwag zostało w części uwzględnionych, 90 uwag zostało w całości nieuwzględnionych przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego.

W wyznaczonym terminie nie złożono żadnego wniosku ani uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko do ww. projektu miejscowego planu.

4.2. Spotkanie otwarte

Na spotkanie otwarte przybyło dwóch Interesariuszy, wobec czego uzyskano uwagi i wnioski od mieszkańców oraz od właścicieli nieruchomości obszaru objętego projektem planu miejscowego.

4.3. Geoankieta

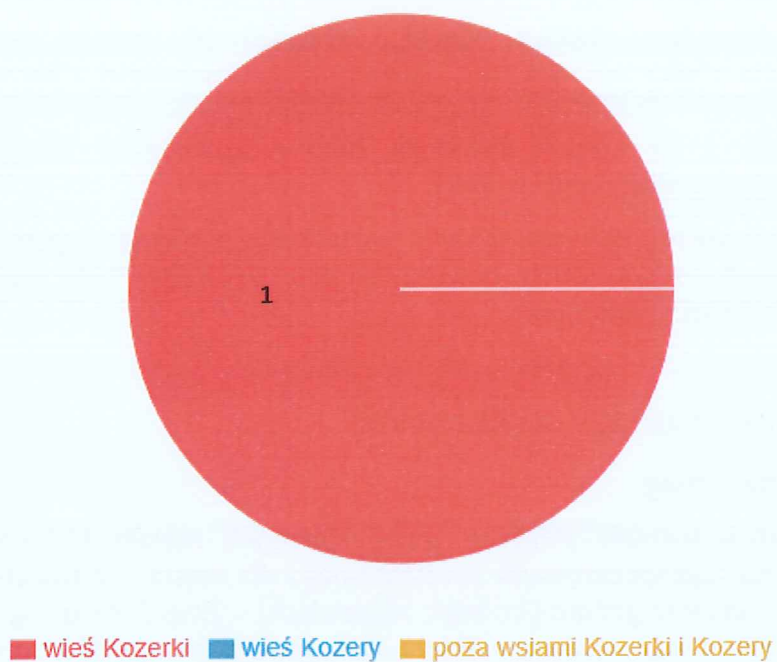
W okresie przeznaczonym na wypełnianie geoankiety odnotowano 1 respondenta, który udzielił odpowiedzi.

Poniżej zaprezentowano treść ankiety wykorzystanej w ramach konsultacji społecznych wraz z jej wynikami.

4.3.1. Miejsce zamieszkania ankietowanych

Na pytanie dotyczące miejsca zamieszkania, respondent wskazał wieś Kozerki.

1. Jakie jest twoje miejsce zamieszkania?

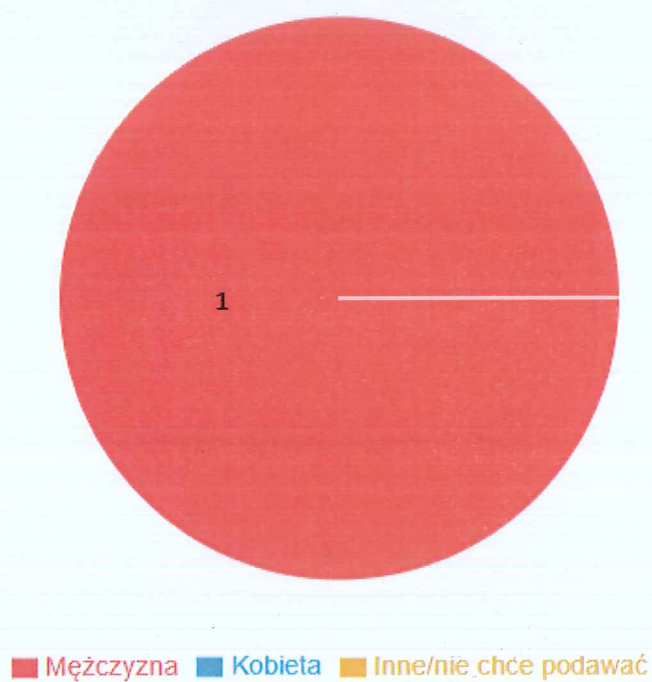


Wykres 1 – Odpowiedzi na pierwsze pytanie

4.3.2. Płeć ankietowanych

W geoankiecie wziął udział mężczyzna.

2. Podaj swoją płeć

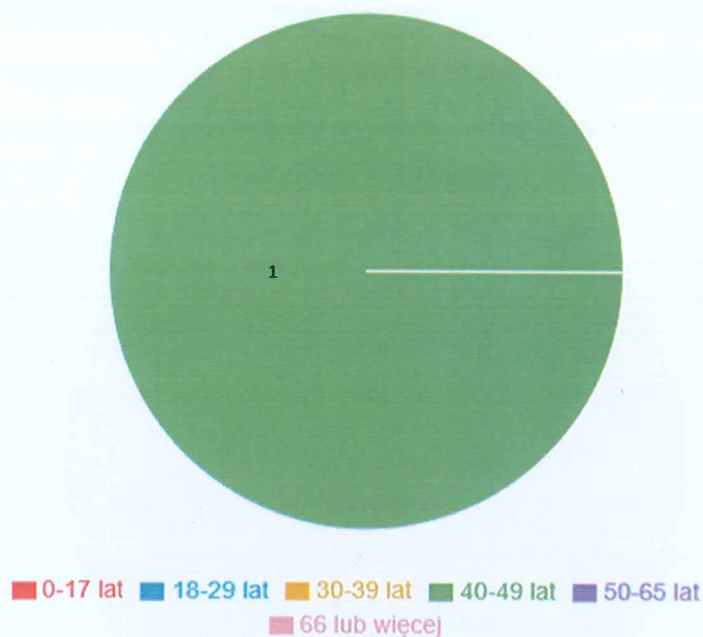


Wykres 2 – Odpowiedzi na drugie pytanie

4.3.3. Wiek ankietowanych

Respondent był w wieku 40-49 lat.

3. Podaj swój wiek

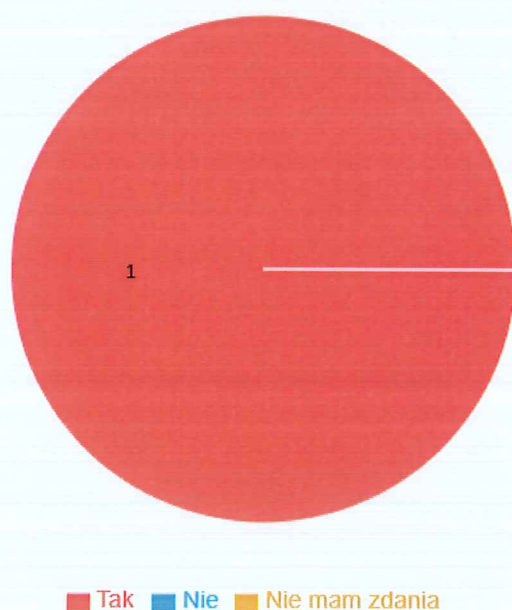


Wykres 3 – Odpowiedzi na trzecie pytanie

4.3.4. Obwodnica Grodziska Mazowieckiego – bariera komunikacyjna

Ankietowany uważa, że obwodnica Grodziska Mazowieckiego stanowi istotną barierę komunikacyjną dla mieszkańców wsi Kozierki i Kozery.

4. Czy zachodnia obwodnica Grodziska Mazowieckiego stanowi istotną barierę komunikacyjną dla mieszkańców wsi Kozierki i Kozery?



Wykres 4 – Odpowiedzi na czwarte pytanie

4.3.5. Przywiązanie do miasta Grodzisk Mazowiecki oraz wiejskiej części gminy

Ankietowany czuje większe przywiązanie do wiejskiej części gminy niż do miasta Grodziska Mazowieckiego.

5. Mieszkając w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Grodzisk, będąc mieszkańcem Kozerek lub Kozar, czujesz większą przywiązanie do miasta Grodzisk Mazowiecki czy do wiejskiej części gminy ?

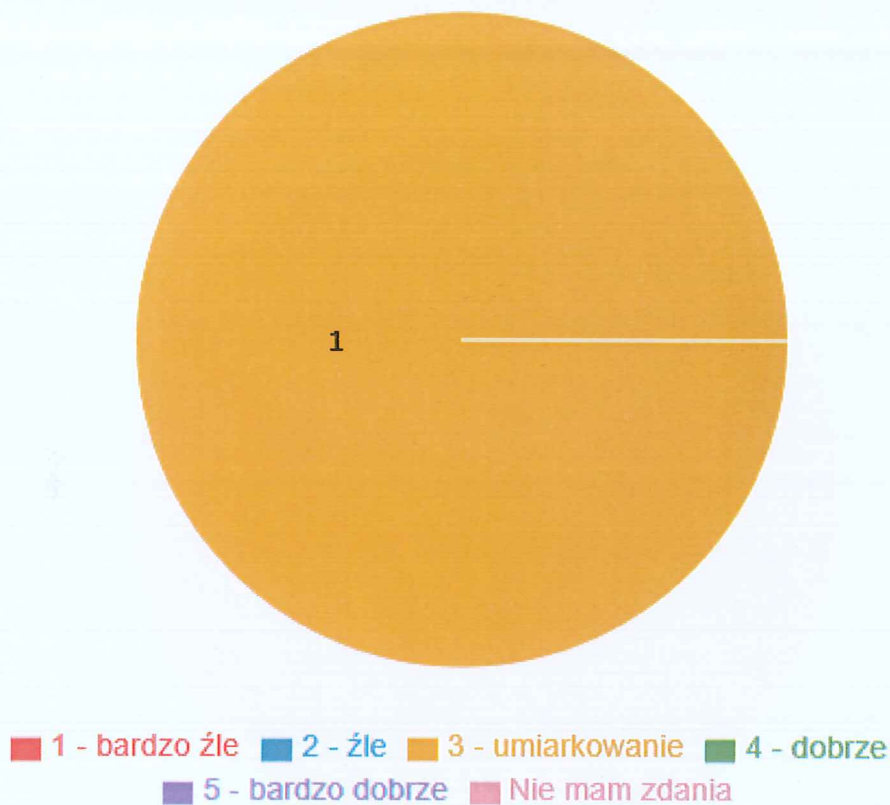


Wykres 5 – Odpowiedzi na piąte pytanie

4.3.6. Stan środowiska we wsiach Kozierki i Kozery

Respondent ocenił stan środowiska we wsiach Kozierki i Kozery jako umiarkowany.

6. Jak oceniasz stan środowiska we wsiach Kozierki i Kozery?

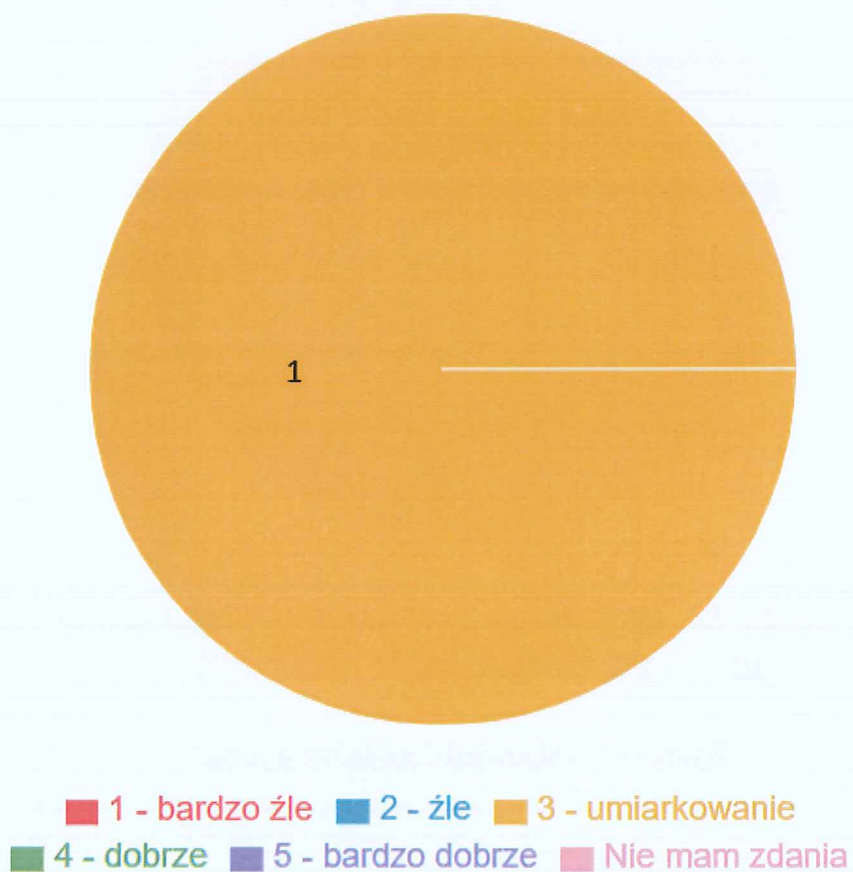


Wykres 6 – Odpowiedzi na szóste pytanie

4.3.7. Układ komunikacyjny we wsiach Kozerki i Kozery

Respondent ocenił zaprojektowany układ komunikacyjny na terenie wsi Kozerki i Kozery jako umiarkowany.

7. Jak oceniasz zaprojektowany układ komunikacyjny na terenie wsi Kozerki i Kozery?

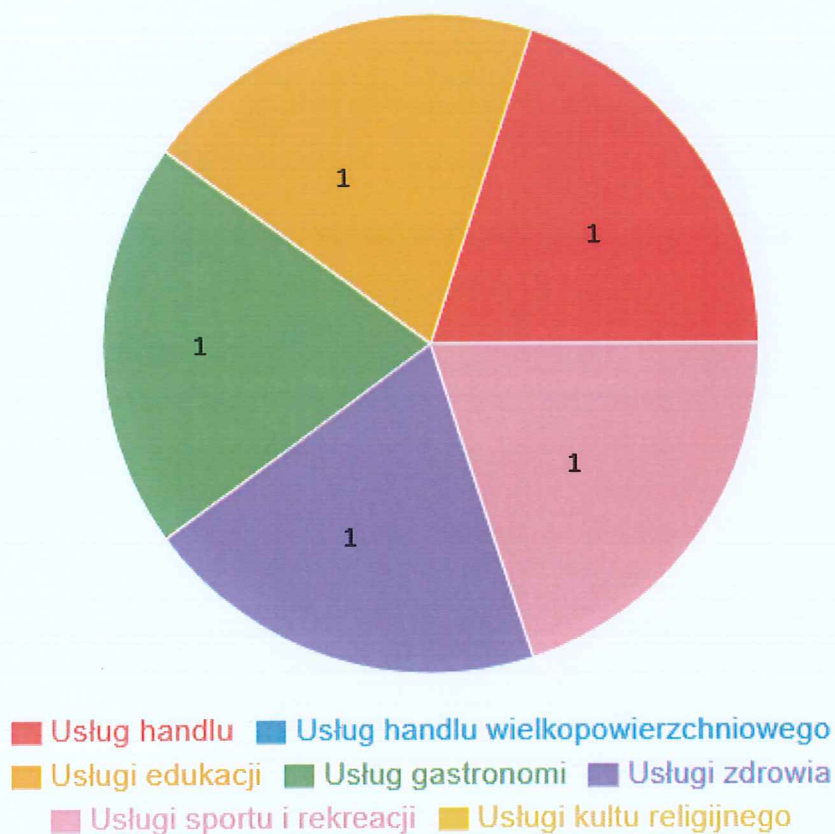


Wykres 7 – Odpowiedzi na siódme pytanie

4.3.8. Brakujące usługi na terenie wsi Kozierki i Kozery

Ankietowany wskazał, że na terenach wsi Kozierki i Kozery brakuje usług handlu, edukacji, gastronomii, zdrowia oraz sportu i rekreacji.

8. Jakich usług brakuje na terenach wsi Kozierki i Kozery?

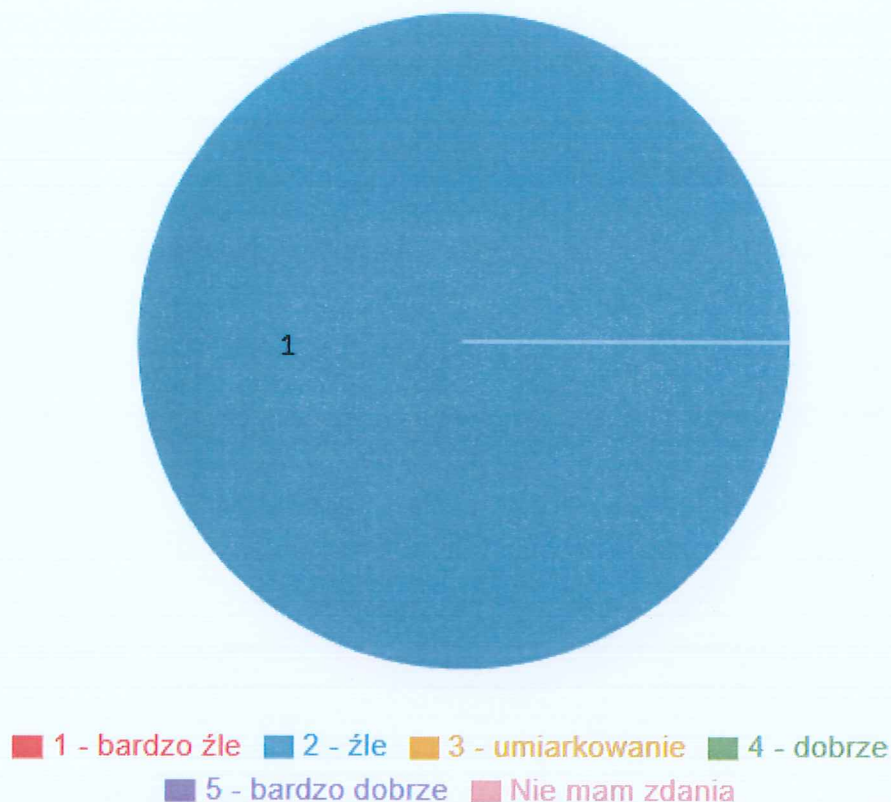


Wykres 8 – Odpowiedzi na ósme pytanie

4.3.9. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną

Respondent wskazał, że miejscowość Kozerki jest źle zaopatrzona w infrastrukturę techniczną.

9. Jak oceniasz zaopatrzenie swojej miejscowości w infrastrukturę techniczną?

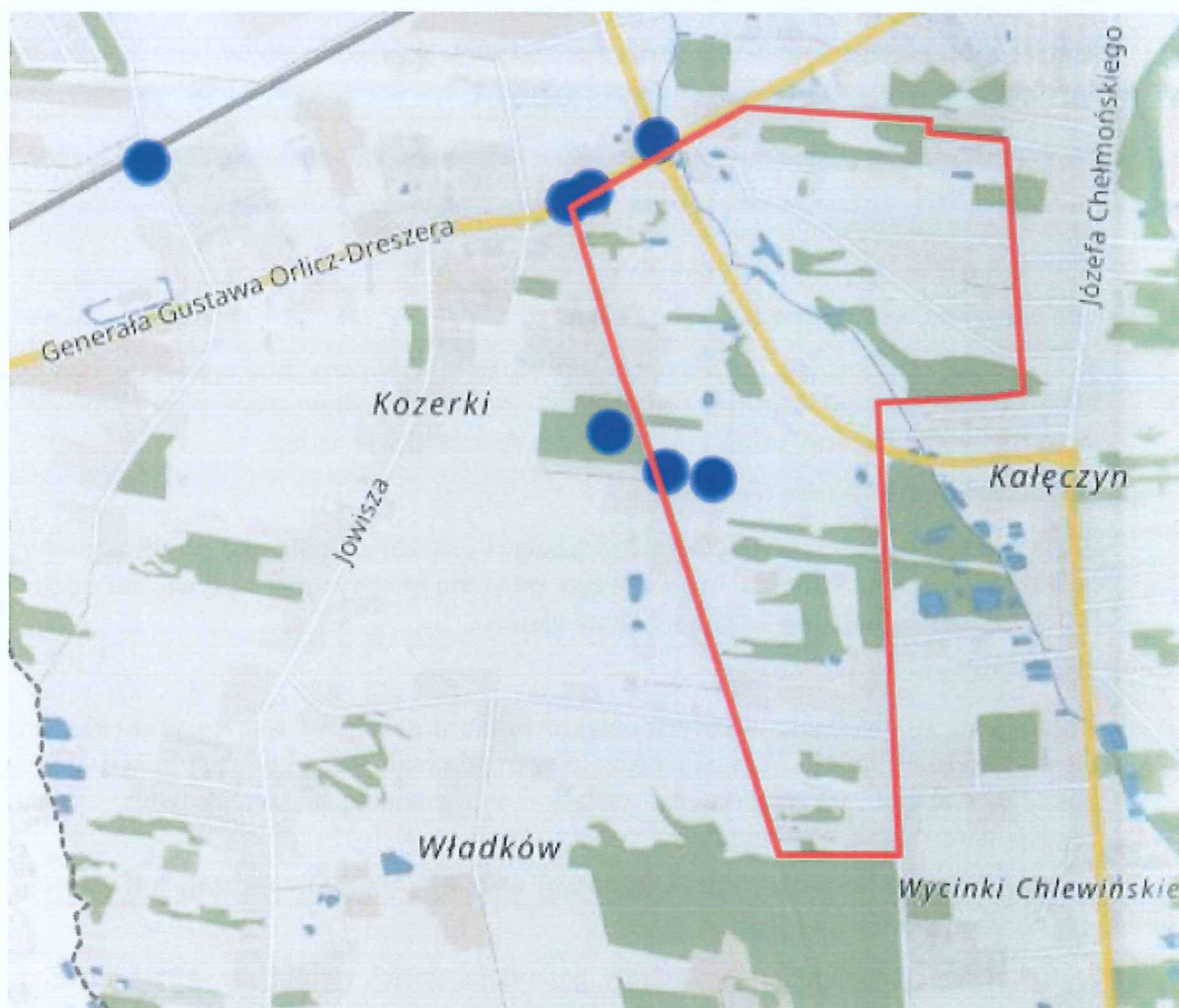


Wykres 9 – Odpowiedzi na dziewiąte pytanie

4.3.10. Ważne dla mieszkańców wsi obiekty

Respondent wskazał kilka ważnych obiektów dla mieszkańców wsi Kozerki i Kozery. Są to świetlica wiejska w Kozerkach oraz sąsiadujące z nią boisko, niewielki las przy ul. Marsa, przystanek autobusowy przy ul. Generała Orlicz-Dreszera, skrzyżowanie ul. Marsy z ul. Generała Orlicz-Dreszera, skrzyżowanie ul. Generała Orlicz-Dreszera z zachodnią obwodnicą Grodziska Mazowieckiego oraz planowane połączenie ul. Merkurego przez tory kolejowe.

10. Wskaż na mapie ważne dla mieszkańców wsi obiekty na obszarze planu



Rysunek 1 – Odpowiedzi na dziesiąte pytanie (kolorem malinowym oznaczono granicę obszaru objętego planem, a kolorem granatowym ważne dla mieszkańców wsi obiekty na obszarze planu).

4.3.11. Wnioski z przeprowadzonej geoankiety

Struktura ankietowanych

- W geoankiecie wziął udział jeden respondent – mieszkaniec Kozerek, mężczyzna w wieku 40-49 lat.

Obwodnica Grodziska Mazowieckiego – bariera komunikacyjna

- Ankietowany wskazał, że zachodnia obwodnica Grodziska Mazowieckiego stanowi barierę komunikacyjną – co potwierdza konieczność rozwoju układu komunikacyjnego na obszarze opracowania planu.

Przywiązanie do miasta Grodzisk Mazowiecki oraz wiejskiej części gminy

- Pomimo tego, że miasto Grodzisk Mazowiecki szybko się rozwija, a tereny podmiejskie w ostatnich latach podlegały silnej urbanizacji, ankietowany wskazał, że jest bardziej przywiązany do wiejskiej części gminy.

Stan środowiska we wsiach Kozerki i Kozery

- Stan środowiska oceniony został przez respondenta jako umiarkowany. Jest to zgodne z wynikami prognozy środowiskowej sporządzonej na potrzeby planu.

Układ komunikacyjny we wsiach Kozerki i Kozery

- Zaproponowany w planie miejscowym układ komunikacyjny na terenach wsi Kozerki i Kozery został oceniony jako umiarkowany. Może to wskazywać na złożoność zagadnienia i konieczność dodatkowych konsultacji społecznych na etapie realizacji zaplanowanych w projekcie planu dróg.

Brakujące usługi na terenie wsi Kozerki i Kozery

- Respondent wskazał, że na terenach wsi Kozerki i Kozery brakuje usług handlu, edukacji, gastronomii, zdrowia oraz sportu i rekreacji. Jednocześnie plan miejscowy wskazuje wiele terenów usług i nie wyklucza realizacji ww. usług.

Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną

- Ankietowany wskazał, że miejscowość Kozerki jest źle zaopatrzona w infrastrukturę techniczną. Przyjęcie planu miejscowego powinno pozytywnie wpłynąć na rozwój infrastruktury technicznej terenu objętego planem.

Ważne dla mieszkańców wsi obiekty

- Respondent wskazał kilka ważnych obiektów dla mieszkańców wsi Kozerki i Kozery. Część obiektów znajdowała się poza obszarem planu. Obiekty znajdujące się na obszarze planu uwzględnione zostały w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odpowiedzi zawarte w jednej odpowiedzi nie wskazują żadnego obiektu lub obszaru, którego ustalenia planu nie uwzględniły.

Niska frekwencja wypełnienia geoankiety powoduje, że jej wyniki nie odzwierciedlają faktycznych opinii społeczności lokalnej dotyczących zagospodarowania terenów wsi Kozerki i Kozery. Formułowanie wniosków dotyczących lokalnej społeczności, na podstawie zaledwie jednej odpowiedzi w geoankiecie, nie pozwala na odzwierciedlenie rzeczywistych potrzeb i oczekiwań mieszkańców.

5. Wykaz zgłoszonych uwag i propozycja ich rozpatrzenia

W ogłoszonym w dniu 1 października 2025 r. wyznaczonym terminie składania uwag od dnia 9 października 2025 r. do dnia 7 października 2025 r. wpłynęło 138 pism z uwagami do udostępnionego projektu planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie nie złożono żadnego wniosku ani uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko do ww. projektu miejscowego planu.

48 uwag zostało w części uwzględnionych, 90 uwag zostało w całości nieuwzględnionych przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnego wniosku ani uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko do ww. projektu miejscowego planu.

Wykaz uwag złożonych podczas konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej

Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I wraz ze sposobem ich rozpatrzenia i uzasadnieniem stanowi załącznik nr 1 do niniejszego raportu.

6. Protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych

Zgodnie z artykułem 8i ust. 1 ustawy o p.z.p., formami konsultacji społecznych są:

„1) zbieranie uwag,

2) spotkanie otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego,

3) spotkania plenerowe lub spacerowe studyjne, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego;

4) ankiety lub geoankiety;

5) wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektanta.

2. Konsultacje społeczne prowadzi się z wykorzystaniem co najmniej formy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 2, oraz jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 3-5.

3. Dopuszcza się przeprowadzenie konsultacji społecznych również w innych formach niż określone w ust. 1.”

W ramach procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I, przeprowadzono:

- zbieranie uwag (art. 8i pkt 1 ustawy o p.z.p.),
- spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego (art. 8i pkt 2 ustawy o p.z.p.),
- geoankietę (art. 8i pkt 4 ustawy o p.z.p.).

7. Wykaz załączników

- Załącznik nr 1 – Wykaz uwag złożonych podczas konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I wraz ze sposobem ich rozpatrzenia i uzasadnieniem,
- Załącznik nr 2 – Protokół ze zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I,
- Załącznik nr 3 – Protokół ze spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu planu przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I,

- Załącznik nr 4 – Protokół z geoankiety przeprowadzonej w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I.

Załącznik nr 1

do Raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych dotyczących Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi

Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I

- Wykaz uwag złożonych podczas konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I wraz ze sposobem ich rozstrzygnięcia i uzasadnieniem

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I sporządzono na mocy Uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr 268/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Termin zbierania uwag: od dnia 9 października 2025 r. do dnia 7 listopada 2025 r.

Do projektu planu złożono 138 uwag. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego 48 uwag uwzględnił w części, 90 uwag nie uwzględnił w całości.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez burmistrza			Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	
	20-10-2025	osoba fizyczna	8MNW Kozierki: działka ew. nr: 216/11 (8MNW)		+	j.n.:	
Wnosi o: uzupełnienie ustaleń planu w zakresie dopuszczenia lokalizacji usług nieuciążliwych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. wprowadzenie w treści ustaleń ogólnych, przeznaczenia uzupełniającego lub szczegółowych zapisów o następującej treści: „Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub wolnostojących w granicach działek budowlanych, pod warunkiem zachowania ładu przestrzennego i nie pogarszania warunków zamieszkania na terenach sąsiednich.” Uzasadnienie: Należy zauważyć, że w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszar ten został wskazany jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, co jednoznacznie dopuszcza możliwość współistnienia funkcji mieszkaniowej i usługowej. Uwaga nieuwzględniona w całości Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwany dalej „mpzp”). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza zapisów wykluczających możliwość lokalizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. Dopuszczalność wydzielania lokalu użytkowego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku wynika bezpośrednio z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) i ma zastosowanie niezależnie od ustaleń planu miejscowego.							

Ustalenia projektu planu pozostają w zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium wyznacza kierunki polityki przestrzennej gminy, natomiast plan miejscowy stanowi akt prawa miejscowego i nie jest zobowiązany do szczegółowego powtarzania wszystkich dopuszczonych wynikających wprost z przepisów odrębnych.				
21-10-2025 r.	osoba fizyczna PP/41327.2025	6MNW Kozery działka ew. nr: 198/2 (6MNW, 9WS)	+	j.n.:
Wnosi o: informacje dotyczące działki w Kozerkach nr 198/2 obręb 0015, jedn. ewid. 140504_5 Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski, woj. mazowieckie, proszę o usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy działki 198/2 od strony południowej.				
Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się ustaleń mpzp. Ustalenie linii zabudowy na terenach przeznaczonych pod rozwój oraz realizację zabudowy jest działaniem niezbędnym i obligatoryjnym, wynikającym wprost z obowiązujących przepisów prawa. Linie zabudowy stanowią jeden z kluczowych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego, gdyż określają dopuszczalne usytuowanie obiektów budowlanych względem dróg, granic działek oraz istniejącej lub projektowanej zabudowy. Obowiązek ustalenia linii zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się m.in. zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz linie zabudowy. Tym samym ustalenie linii zabudowy nie ma charakteru fakultatywnego, lecz stanowi ustawowy obowiązek realizowany w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.				
03-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/42909.2025	U, 30KR, 31KR Kozery działka ew. nr: 238/5 (31KR)	+	j.n.:
3 Wnosi o: objęcie całego obszaru posiadanej przeze mnie działki nr 238/5, obręb Kozery, leżącej na granicy obszaru objętego planowaniem, strefą terenów usługowych (U). Zgłaszam również wniosek o usunięcie z planu projektowanej drogi 31 KR oraz przedłużenie drogi 30KR. Ustanowienie drogi pokrywającej się ze służebnością ustanowioną na działce 204/9.				

Uzasadnienie:

Działka 238/5 wraz z działkami nr ew. 204/7 i 204/8 stanowi moją własność, a przez znalezienie się w dwóch różnych etapach planowania i wprowadzenia jej jako droga, teren ulegnie zwężeniu.

Podzielenie działek drogą 31KR będzie skutkowało utrudnieniem ich zagospodarowania w przyszłości. Wraz z właścicielami działek sąsiednich nr ew. 204/9, 238/4, 206/5, 206/10 i 206/11, upatrujemy szansy dla większego terenu inwestycyjnego, niepodzielonego drogą. Zamiast rozdzielania działek drogą 31 KR wnioskuję o przedłużenie drogi 30KR do ul. Gen. Orlicz — Dreszera, pomiędzy działkami nr ew. 203/2 i 203/5.

Drogę 31 KR mogłaby zastąpić również droga równoległa, poprowadzona zgodnie ze służebnością ustanowioną na działce 204/9 na rzecz moich działek i działki nr ew. 205/1.

Uwaga nieuwzględniona w całości:

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Nie zmienia się zapasów mmpz, działka ew. nr 238/5 nie może zostać przeznaczona pod teren usług U. Teren ten nie może zostać zabudowany w związku z planami budowy inwestycji towarzyszących Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu – połączenie szynowe. Centralny Port Komunikacyjny odmówił uzgodnienia projektowi planu wysłanemu do uzgodnień w czerwcu 2025 r. (Postanowienie nr RUD.41.7447.2025/00/2025), w którym działka ew. nr 238/5 była przeznaczona w większości pod teren usług U. Zgodnie z ww. postanowieniem: „*spółka Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. (...) postanawia: odmówić uzgodnienia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozierki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki”, w zakresie dotyczącym obszaru otoczenia CPK, o którym mowa w u.cpk, ze względu na sprzeczne ustalenia projektu planu z lokalizacją wariantu inwestorskiego Inwestycji Towarzyszącej, wskazując, jako warunek uzgodnienia, dostosowanie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do planowanego przebiegu Warszawskiej Kolei Dojazdowej, dalej: „WKD”, wyznaczonego w projekcie strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, dalej: „Strategia”. Uzasadnienie: (...) Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Strategii przedstawia planowany korytarz WKD w postaci linii nie determinując jego szerokości, zakłada się jednak wymaganą szerokość pasa zajętości terenu pod inwestycję WKD równą 30m (15m od osi trasowania). W granicach projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zidentyfikowano następujące działki kolizyjne z planowanym korytarzem WKD: (...) 140504_5.0016.203/2 – U, 140504_5.0016.203/5 – U, (...) 140504_5.0016.204/7 – U, 140504_5.0016.204/8 – U, 140504_5.0016.204/9 - U (...). Działki położone na południe od ww. nieruchomości nie wchodzą w kolizję przestrzenną z planowanym korytarzem WKD, tym niemniej bliskość infrastruktury kolejowej może potencjalnie powodować konsekwencje w kontekście sytuowania zabudowy w projektowanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenach o oznaczeniu 5U i 10MNV. Dlatego sugeruje się odsunięcie północnej linii zabudowy usytuowanej na działkach 140504_5.0016.206/10, 140504_5.0016.206/5,*

140504_5.0016.206/11, 140504_5.0016.206/12, w kierunku południowym, tak aby zapewnić warunek odległości sytuowania budynków od osi skrajnego toru nie mniejszej niż 20 m."

Przeznaczenie działki ew. nr 238/5 pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej umożliwi obsługę komunikacyjną pobliskich działek budowlanych oraz oddali zabudowę od planowanej inwestycji towarzyszącej CPK.

Nie ma możliwości przedłużenia drogi 30KR do ul. Gen. Orlicza – Dreszera pomiędzy działkami nr ew. 203/2 i 203/5, ponieważ działki te znajdują się poza granicą opracowania planu miejscowego.

Nie ma możliwości ustanowienia na działce ew. nr 204/9 terenu drogi, ponieważ działka znajduje się poza granicą opracowania planu miejscowego.

03-11-2025	osoba fizyczna PP/42912.2025	9MNW, 10MNW, 30KR Kozery: działka ew. nr: 206/11 (9MNW, 10MNW, 30KR)	+	j.n.:
------------	---------------------------------	---	---	-------

Wnosi o:
objęcie obszaru działki nr ew. 206/11, obręb Kozery, strefą terenów usługowych (U).

Uzasadnienie:

Działka nr ew. 206/11 projektowana pod zabudowę mieszkaniową, sąsiaduje bezpośrednio z działkami nr ew. 204/7 i 204/8, na których zlokalizowany jest zakład produkcyjny - betoniarnia. Zaplanowanie działki mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie betoniarni będzie negatywnie oddziaływać na dobrostan mieszkańców.

Uwaga nieuwzględniona w całości:

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Nie zmienia się przeznaczenia działki 206/11. Projekt planu podlegał uzgodnieniom z Centralnym Portem Komunikacyjnym (CPK) i został pozytywnie uzgodniony. Działka znajduje się w obszarze oddziaływania inwestycji towarzyszącej Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu – połączenie szynowe. Przeznaczenie terenu oraz linie zabudowy uzgodnione zostały z CPK. Funkcja mieszkaniowa określona w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze połączenia szynowego CPK nie tylko wpisuje się w długofalowy plan rozwoju regionu, ale również przyczynia się do poprawy komfortu życia mieszkańców. Tego rodzaju zabudowa sprzyja zrównoważonemu rozwojowi urbanistycznemu, podnosząc jakość życia dzięki łatwemu dostępowi do nowoczesnej

infrastruktury transportowej. Dodatkowo, zabudowa mieszkaniowa zmniejsza ryzyko negatywnego wpływu na środowisko, który mógłby wystąpić w przypadku intensyfikacji ruchu związanego z zabudową usługową. Położenie zabudowy mieszkaniowej w pobliżu połączenia szynowego umożliwia naturalną integrację funkcji mieszkalnych z wysokiej jakości transportem publicznym, co znacząco podnosi komfort życia oraz wspiera zrównoważony rozwój całego obszaru..				
03-11-2025	osoba fizyczna PP/42952.2025	9MNW, 10MNW, 5U, 1KDG, 19KR, 30KR, 31KR Kozery: działka ew. nr: 206/5 (19KR, 31KR, 5U, 9MNW), 206/10 (30KR, 31KR, 9MNW), 206/11 (31KR, 30KR, 9MNW, 10 MNW), 206/14 (1KDG, 19KR, 5U, 9MNW, 30KR, 10MNW)	+	j.n.:
	Wnosi o: objęcie całego obszaru posiadanych przeze mnie działek nr 206/5, 206/10, 206/11 i 206/14, obręb Kozery, strefą terenów usługowych (U) oraz o usunięcie projektowanej drogi 31 KR. Uzasadnienie: Projektowana droga 31KR przebiega bezpośrednio przy ścianie budynku mieszkalnego, a cały budynek znajduje się przed linią zabudowy, co niesie ze sobą szczególną uciążliwość. Ponadto nie rozdzielanie działek drogą i utworzenie terenów usługowych w tym rejonie podniesie jego atrakcyjność inwestycyjną. W zamian za rozdzielanie działek drogą 31KR wnioskuję o przedłużenie drogi 30KR do ul. Gen. Orlicz - Dreszera, pomiędzy działkami nr ew. 203/2 i 203/5. Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia:			

Nie zmienia się przeznaczenia działek 206/5, 206/10, 206/11, 206/14. Projekt planu podlegał uzgodnieniom z Centralnym Portem Komunikacyjnym (CPK) i został pozytywnie uzgodniony. Działki znajdują się w obszarze oddziaływania inwestycji towarzyszącej Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu – połączenie szynowe. Przeznaczenie terenu oraz linie zabudowy uzgodnione zostały z CPK. Funkcja mieszkaniowa określona w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze połączenia szynowego CPK nie tylko wpisuje się w długofalowy plan rozwoju regionu, ale również przyczynia się do poprawy komfortu życia mieszkańców. Tego rodzaju zabudowa sprzyja zrównoważonemu rozwojowi urbanistycznemu, podnosząc jakość życia dzięki łatwemu dostępowi do nowoczesnej infrastruktury transportowej. Dodatkowo, zabudowa mieszkaniowa zmniejsza ryzyko negatywnego wpływu na środowisko, który mógłby wystąpić w przypadku intensyfikacji ruchu związanego z zabudową usługową. Położenie zabudowy mieszkaniowej w pobliżu połączenia szynowego umożliwia naturalną integrację funkcji mieszkalnych z wysokiej jakości transportem publicznym, co znacząco podnosi komfort życia oraz wspiera zrównoważony rozwój całego obszaru. Działki nr ew. 203/2 i 203/5 – znajdują się poza obszar planu – Etap I, nie ma możliwości przedłużenia drogi 30KR. Nie likwiduje się drogi 31KR, w takim zakresie projekt planu otrzymał pozytywne uzgodnienie z CPK. W przyszłości droga ta służyć może obsłudze terenów wskazanych w Etapie I i Etapie II.				
05-11-2025	osoby fizyczne PP/43278.2025	3Z, 5Z, 7Z, Kozierki działka ew. nr: 193/6 (3MNW, 3Z), 193/7 (3Z), 193/8 (3Z, 5Z, 6WS), 193/9 (5Z), 193/10 (5Z, 7WS), 193/17 (7Z) i droga 193/2	+	j.n.:
Wnosi o: zmianę przeznaczenia działek nr 193/6, 193/7, 193/8, 193/9, 193/10, 193/17 i droga 193/2 z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), zgodnie z rzeczywistym charakterem i potencjałem terenu. Uzupełnienie materiałów o analizy - w szczególności ekonomiczną, środowiskową i społeczną (o których mowa w punkcie V), a także czy zostały wykonane lub upublicznione oraz o przedstawienie uzasadnienia merytorycznego decyzji o przeznaczeniu omawianych terenów pod zieleni.				

6

Uzasadnienie:

Projekt MPZP zalicza działki o numerach ewidencyjnych 193/6, 193/7, 193/8, 193/9, 193/10, 193/17 i droga 193/2, których jestem współwłaścicielem, do terenów zieleni. Z przedmiotową decyzją nie sposób się zgodzić, a przemawia za tym szereg argumentów natury planistycznej, ale także ekonomicznej i społecznej.

I. Spójność z istniejącą zabudową i zasadą ładu przestrzennego

Działki będące przedmiotem niniejszych uwag znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w pierwszej linii od terenów już zagospodarowanych i przeznaczonych pod zabudowę. Wzdłuż granicy działek przebiega układ komunikacyjny, z którego korzystają mieszkańcy okolicznych domów. W ramach wcześniejszego podziału nieruchomości została wytyczona droga wewnętrzna, zapewniająca dostęp komunikacyjny do wszystkich działek - co jednoznacznie świadczy o planowanym przeznaczeniu tego terenu pod zabudowę mieszkaniową.

Na jednej z działek - o numerze 193/23 - na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę z dnia 7 maja 2024 r. został już zrealizowany budynek mieszkalny jednorodzinny. Potwierdza to, że teren spełniał warunki zabudowy i był w praktyce traktowany jako obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Wprowadzenie w tym miejscu terenów zieleni jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego określoną w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ład przestrzenny wymaga kształtowania przestrzeni z poszanowaniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych i gospodarczych, przy zachowaniu harmonii i spójności z otoczeniem. Projekt MPZP narusza tę zasadę, wprowadzając tereny zieleni w jednej linii z terenami przeznaczonymi pod zabudowę, co powoduje rozbięcie układu urbanistycznego i pozbawia działki logicznego związku z pozostałą strukturą osadniczą. Zamiast uporządkowania przestrzeni, plan generuje chaos przestrzenny, w sposób nieuzasadniony i zupełnie arbitralny rozciągając teren zieleni na linię zabudowy.

Wszystkie działki posiadają uzbrojenie terenu - dostęp do sieci energetycznej, a także bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Takie uwarunkowania infrastrukturalne stanowią jeden z podstawowych czynników decydujących o możliwości zabudowy terenu zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polityka przestrzenna powinna zapewniać efektywne wykorzystanie dostępnej infrastruktury technicznej. Przeznaczenie uzbrojonych działek na cele zieleni — przy równoczesnych potrzebach mieszkaniowych w gminie — stanowi marnotrawstwo istniejących zasobów i jest sprzeczne z zasadą racjonalności planowania.

II. Ręczywiste użytkowanie terenu i dotychczasowe decyzje

Mimo że działki są oznaczone w ewidencji jako „pastwiska trwałe”, faktyczny sposób ich użytkowania oraz wydane decyzje administracyjne wskazują, że teren ma charakter mieszkaniowo-siedliskowy. Jak wskazano wyżej, na działce o numerze — na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę z dnia 7 maja 2024 r., a **zatem niespełna 1,5 roku temu (!)** został już zrealizowany budynek mieszkalny jednorodzinny. Potwierdza to, że teren spełniał warunki zabudowy i był w praktyce traktowany jako obszar przeznaczony pod

zabudowę mieszkaniową. W sąsiedztwie występuje zabudowa o analogicznym charakterze, a dostęp do drogi i infrastruktury potwierdza, że teren ten jest naturalnym kierunkiem kontynuacji rozwoju zabudowy wsi.

Ponadto pierwszy wniosek o WZ dla działki 193/15 (podzielonej na 193/23 i 193/24) został odrzucony wyłącznie ze względu na „brak istniejącej zabudowy przy tej samej drodze wewnętrznej w promieniu 207m”, z zaznaczeniem, że wszystkie pozostałe warunki są spełnione.

Warto dodać, że gmina uruchomiła linię autobusową do świetlicy wiejskiej, której przystanek zlokalizowany jest bezpośrednio przy działkach będących przedmiotem niniejszego pisma. Inwestycja ta służy mieszkańcom obecnych i przyszłych terenów mieszkaniowych, co potwierdza, że rozwój zabudowy w tym rejonie był dotychczas wspierany przez gminę. Przeznaczenie tych terenów pod zieleni stoi więc w sprzeczności z dotychczasową polityką rozwoju i układem komunikacyjnym miejscowości.

III. Niekorzystne skutki ekonomiczne i społeczne

Zmiana przeznaczenia działek z funkcji mieszkaniowej na zieleni prowadzi do znacznego spadku ich wartości rynkowej, ogranicza prawo własności i pozbawia właściciela możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w takim przypadku właściciel może wystąpić z roszczeniem o odszkodowanie lub wykup nieruchomości, co obciąża budżet gminy. Tym samym projekt planu może skutkować niepotrzebnym ryzykiem finansowym dla samorządu.

Ponadto ograniczenie zabudowy w tym rejonie stoi w sprzeczności z celami rozwoju demograficznego i gospodarczego gminy. Kozerki to miejscowość o niewielkiej liczbie mieszkańców, która mogłaby rozwijać się w sposób zrównoważony dzięki dopuszczeniu nowej zabudowy jednorodzinnej. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej przyniosłoby gminie stałe wpływy z podatku od nieruchomości — którego stawka jest większa dla budynków mieszkalnych w porównaniu do terenów zieleni, zwiększenie liczby mieszkańców, a w konsekwencji — rozwój lokalnej infrastruktury i usług.

IV. Brak realnej potrzeby tworzenia nowych terenów zieleni

W dokumentacji planistycznej nie przedstawiono żadnego uzasadnienia funkcjonalnego dla wprowadzenia terenów zieleni w miejscu działek będących przedmiotem pisma. W bezpośrednim sąsiedztwie istnieją już tereny zieleni i otwarte przestrzenie, które w pełni zaspokajają lokalne potrzeby rekreacyjne. Utworzenie w tym rejonie dodatkowych terenów zielonych nie poprawia jakości środowiska, natomiast blokuje naturalny kierunek rozwoju zabudowy, co jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy).

V. Brak analizy skutków ekonomicznych i merytorycznego uzasadnienia, ograniczenie prawa własności

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Z dokumentacji planistycznej nie wynika, by takie analizy w szczególności ekonomiczna i społeczna - zostały wykonane lub upublicznione. Wnoszę zatem o uzupełnienie materiałów o tę analizę oraz o przedstawienie uzasadnienia

merytorycznego decyzji o przeznaczeniu omawianych pod zielen. Każde ograniczenie prawa własności wymaga bowiem konkretnego i racjonalnego uzasadnienia w świetle zasad planowania przestrzennego i orzecznictwa sądów administracyjnych. Mając na uwadze poniesioną powyżej argumentację wnoszę o zmianę przeznaczenia działek nr 193/6, 193/7, 193/8, 193/9, 193/10, 193/17 i droga 193/2 z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNV). Takie rozwiązanie zapewni spójność urbanistyczną z istniejącą zabudową, wykorzysta istniejącą infrastrukturę, zapobiegnie nieuzasadnionym szkodom finansowym i ograniczeniom prawa własności oraz będzie zgodne z zasadamiładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju określonymi w art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nieuwzględniona w całości:

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Nie zmienia się funkcji wskazanych działek.

Plan miejscowy co do funkcji terenów musi być zgodny z dokumentem kierunkowym gminy dotyczącym polityki przestrzennej, a mianowicie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (Uchwała nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. z późn. zm.), zwane dalej „Studium”. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to mianem „władztwa planistycznego”. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo. Rada Gminy w swym władztwie planistycznym nie może przekraczać swych kompetencji, kontrolę nad Uchwałami Rady posiada Nadzór Prawny Wojewody Mazowieckiego – sprawdzający zgodność uchwał z przepisami prawa, w tym Studium gminy. W miejscowości Kozerki nie ma działki ew. nr 193/2.

Dz. ew. nr 193/6 - częściowo w terenie oznaczonym symbolem 3MNV.

Dz. ew. nr 193/7, 193/8, 193/9, 193/10, 193/17 oraz część działki 193/6 w dokumencie Studium przeznaczone są pod tereny Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych. Na terenach Z Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokiciński i Rokitnicy.

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych;

- kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokiciński i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Priorytet dla lokalizowania:

- ciągów spacerowych;

- obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postojów, miejsca piknikowe itp.);

– niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku; zbiorniki retencyjne, poldery.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach Z Studium wskazuje priorytet dla lokalizowania obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo – rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.). Usługi turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji jednoznacznie powiązane są ze szlakami pieszo-rowerowymi i dopełniają ich funkcję. Jednocześnie na tych terenach wskazywany jest wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% zgodnie ze Studium).

Nie ma możliwości przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Na terenach oznaczonych symbolami 3Z, 5Z, 7Z możliwa będzie realizacja zabudowy o niskiej intensywności, zgodnie z brzmieniem tekstu planu § 22 pkt 2: „**przeznaczenie uzupełniające:**

- a) teren usług turystyki,
- b) teren usług gastronomii,
- c) teren usług sportu i rekreacji,
- d) teren infrastruktury technicznej.”

o parametrach określonych w § 22 pkt 6 lit d:

„ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3
- maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
- maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f”

Wspomniane we wniosku postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ – nie dotyczy procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co do zasadny mpzp musi być zgodny ze Studium, natomiast decyzja WZ nie musi być zgodna ze Studium, jednakże postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ zawieszają się w przypadku prowadzenia procedury mpzp. Ponadto, informuję iż do przedmiotowego mpzp sporządzono prognozę skutków finansowych, która stanowi element dokumentacji formalno - prawnej procedury sporządzania mpzp. Sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko, która została udostępniona do konsultacji społecznych wraz z projektem planu. Wspomniane podziały działek na działki o normatywie 3 000 m² wynikają z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie dotyczą terenów budowlanych – wyznaczonych w mpzp pod realizacją funkcji budowlanych.						
06-11-2025	osoba fizyczna PP/43433.2025	7Z Kozierki: działka ew. nr: 195/2 (4MNW, 5MNW, 7Z, 8WS, 4KR, 1KDD)	+			j.n.:
Wnosi o: o zmianę częściowego przeznaczenia działki 195/2 (ok 2000 m²) z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), zgodnie z rzeczywistym charakterem i potencjałem terenu. Uzupełnienie materiałów o analizy - w szczególności ekonomiczną, środowiskową i społeczną (o których mowa w punkcie V), a także czy zostały wykonane lub upublicznione oraz o przedstawienie uzasadnienia merytorycznego decyzji o przeznaczeniu omawianych terenów pod zieleni. Uzasadnienie: Projekt MPZP zalicza częściowo działkę 195/2 której jestem właścicielem, do terenów zieleni. Z przedmiotową decyzją nie sposób się zgodzić, a przemawia za tym szereg argumentów natury planistycznej, ale także ekonomicznej i społecznej. I. Spójność z istniejącą zabudową i zasada ładu przestrzennego Działka będąca przedmiotem niniejszych uwag znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w pierwszej linii od terenów już zagospodarowanych i przeznaczonych pod zabudowę. Wzdłuż granicy działek przebiega układ komunikacyjny, z którego korzystają mieszkańcy okolicznych domów. W ramach wcześniejszego podziału nieruchomości została wytyczona droga wewnętrzna, zapewniająca dostęp komunikacyjny do wszystkich działek — co jednoznacznie świadczy o planowanym przeznaczeniu tego terenu pod zabudowę mieszkaniową. Droga łączy ul. Marsa z ul. Wylotową.						

Na tej samej wysokości w stosunku do ul. Marsa, na działce o numerze 193/23 na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę z dnia 7 maja 2024 r. został już zrealizowany budynek mieszkalny jednorodzinny.

Potwierdza to, że teren spełniał warunki zabudowy i był w praktyce traktowany jako obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. Wprowadzenie w tym miejscu terenów zieleni jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego określonej w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ład przestrzenny wymaga kształtowania przestrzeni z poszanowaniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych i gospodarczych, przy zachowaniu harmonii i spójności z otoczeniem. Projekt MPZP narusza tę zasadę, wprowadzając tereny zieleni w jednej linii z terenami przeznaczonymi pod zabudowę, co powoduje rozbicie układu urbanistycznego i pozbawia działki logicznego związku z pozostałą strukturą osadniczą.

Zamiast uporządkowania przestrzeni, plan generuje chaos przestrzenny, w sposób nieuzasadniony i zupełnie arbitralny rozciągając teren zieleni na linię zabudowy.

II. Rzeczywiste użytkowanie terenu i dotychczasowe decyzje

Mimo że działka jest częściowo oznaczona w ewidencji jako „pastwiska trwałe”, faktyczny sposób ich użytkowania oraz wydane decyzje administracyjne wskazują, że teren ma charakter mieszkaniowo-siedliskowy. Jak wskazano wyżej, na działce o numerze — 193/23 na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę z dnia 7 maja 2024 r., a zatem niespełna 1,5 roku temu (!) został już zrealizowany budynek mieszkalny jednorodzinny. Potwierdza to, że okoliczny teren spełnia warunki zabudowy i jest w praktyce traktowany jako obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. W sąsiedztwie występuje zabudowa o analogicznym charakterze, są to nowe domy a dostęp do drogi i infrastruktury potwierdza, że teren ten jest naturalnym kierunkiem kontynuacji rozwoju zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. W najbliższej okolicy nie ma gospodarstw wiejskich, nawet proponowany w planie ogólnym rozmiar działek 1200 m² oraz bliska odległość od miasta świadczą o centralnym charakterze tej lokalizacji.

Działka 195/2 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie świetlicy wiejskiej, boiska oraz siłowni która jest swoistym centrum wsi. Naturalnym jest więc chęć osiedlania się przy tej lokalizacji. Warto dodać, że gmina uruchomiła linię autobusową do świetlicy, której przystanek zlokalizowany jest bezpośrednio przy działce będącej przedmiotem niniejszego pisma. Inwestycja ta służy mieszkańcom obecnych i przyszłych terenów mieszkaniowych, co potwierdza, że rozwój zabudowy w tym rejonie był dotychczas wspierany przez gminę. Przeznaczenie tych terenów pod zieleni stoi więc w sprzeczności z dotychczasową polityką rozwoju i układem komunikacyjnym miejscowości.

III. Niekorzystne skutki ekonomiczne i społeczne

Zmiana przeznaczenia działek z funkcji mieszkaniowej na zieleni prowadzi do znacznego spadku ich wartości rynkowej, ogranicza prawo własności i pozbawia właściciela możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w takim przypadku właściciel może wystąpić z roszczeniem o odszkodowanie lub wykup nieruchomości, co obciąża budżet gminy. Tym samym projekt planu może skutkować niepotrzebnym ryzykiem finansowym dla samorządu. Ponadto ograniczenie zabudowy w tym rejonie stoi w sprzeczności z celami rozwoju demograficznego i gospodarczego gminy. Kozerki to miejscowość o niewielkiej liczbie mieszkańców, która mogłaby rozwijać się w sposób zrównoważony

dzięki dopuszczeniu nowej zabudowy jednorodzinnej. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej przyniosłoby gminie stałe wpływy z podatku od nieruchomości — którego stawka jest większa dla budynków mieszkalnych w porównaniu do terenów zieleni, zwiększenie liczby mieszkańców, a w konsekwencji — rozwój lokalnej infrastruktury i usług.

IV. Brak realnej potrzeby tworzenia nowych terenów zieleni

W dokumentacji planistycznej nie przedstawiono żadnego uzasadnienia funkcjonalnego dla wprowadzenia terenów zieleni w miejscu działki będącej przedmiotem pisma. W bezpośrednim sąsiedztwie istnieją już tereny zieleni i otwarte przestrzenie, które w pełni zaspokajają lokalne potrzeby rekreacyjne. Utworzenie w tym rejonie dodatkowych terenów zielonych nie poprawia jakości środowiska, natomiast blokuje naturalny kierunek rozwoju zabudowy, co jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy).

V. Brak analizy skutków ekonomicznych i merytorycznego uzasadnienia, ograniczenie prawa własności

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Z dokumentacji planistycznej nie wynika, by takie analizy w szczególności ekonomiczna i społeczna - zostały wykonane lub upublicznione. Wnoszę zatem o uzupełnienie materiałów o tę analizę oraz o przedstawienie uzasadnienia merytorycznego decyzji o przeznaczeniu omawianych pod zieleń. Każde ograniczenie prawa własności wymaga bowiem konkretnego i racjonalnego uzasadnienia w świetle zasad planowania przestrzennego i orzecznictwa sądów administracyjnych.

Mając na uwadze poniesioną powyżej argumentację wnoszę o zmianę częściowego przeznaczenia działki 195/2 z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW). Takie rozwiązanie zapewni spójność urbanistyczną z istniejącą zabudową, wykorzysta istniejącą infrastrukturę, zapobiegnie nieuzasadnionym szkodom finansowym i ograniczeniom prawa własności oraz będzie zgodne z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju określonymi w art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga o podobnej treści patrz uzasadnienie L.p. 6

Uwaga nieuwzględniona w całości:

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Nie zmienia się zapisów mpzp w zakresie funkcji wskazanej działki.

Plan miejscowy co do funkcji terenów musi być zgodny z dokumentem kierunkowym gminy dotyczącym polityki przestrzennej, a mianowicie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (Uchwała nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. z późn. zm.), zwane dalej „Studium”. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to mianem „władztwa planistycznego”. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i

zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo. Rada Gminy w swym władztwie planistycznym nie może przekraczać swych kompetencji, kontrolę nad Uchwałami Rady posiada Nadzór Prawny Wojewody Mazowieckiego – sprawdzający zgodność uchwał z przepisami prawa, w tym Studium gminy.

Dz. ew. nr 195/2 - częściowo w terenach oznaczonych symbolami 4MNW, 5MNW.

Część działki 195/2 w dokumencie Studium przeznaczona jest pod tereny Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych. Na terenach Z Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicjanki i Rokitnicy.

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych;
- kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicjanki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Priorytet dla lokalizowania:

- ciągów spacerowych;
- obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.);
- obiektów związanych z obsługą sportowych, rekreacji i wypoczynku; zbiorniki retencyjne, poldery.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach Z Studium wskazuje priorytet dla lokalizowania obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo – rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.). Usługi turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji jednoznacznie powiązane są ze szlakami pieszo-rowerowymi i dopełniają ich funkcję. Jednocześnie na tych terenach wskazywany jest wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% zgodnie ze Studium).

Nie ma możliwości przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Na terenie oznaczonym symbolem 7Z możliwa będzie realizacja zabudowy o niskiej intensywności, zgodnie z brzmieniem tekstu planu §

22 pkt 2: „**przeznaczenie uzupełniające:**

- a) teren usług turystyki,

b) teren usług gastronomii, c) teren usług sportu i rekreacji, d) teren infrastruktury technicznej.” o parametrach określonych w § 22 pkt 6 lit d: „ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6, – maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4, – minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01, – maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3 – maksymalną intensywność zabudowy: 0,4, – maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,” Wspomniane we wniosku postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ – nie dotyczy procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co do zasadny mpzp musi być zgodny ze Studium, natomiast decyzja WZ nie musi być zgodna ze Studium, jednakże postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ zawieszają się w przypadku prowadzenia procedury mpzp. Ponadto, informuję iż do przedmiotowego mpzp sporządzono prognozę skutków finansowych, która stanowi element dokumentacji formalno - prawnej procedury sporządzania mpzp. Sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko, która została udostępniona do konsultacji społecznych wraz z projektem planu. Wspomniane podziały działek na działki o normatywie 3 000 m² wynikają z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie dotyczą terenów budowlanych – wyznaczonych w mpzp pod realizację funkcji budowlanych.					
8	06-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43444.2025	3Z, 5Z Kozierki: działka ew. nr: 191/19 (3MNV, 3Z, 5Z, 6WS)	+	j.n.:
	Wnosi o: o zmianę przeznaczenia działki 191/19 z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNV), zgodnie z rzeczywistym charakterem i potencjałem terenu. Uzupełnienie materiałów o analizy - w szczególności ekonomiczną,				

środowiskową i społeczną (o których mowa w punkcie V), a także czy zostały wykonane lub upublicznione oraz o przedstawienie uzasadnienia merytorycznego decyzji o przeznaczeniu omawianych terenów pod zieleni.

Uzasadnienie:

Projekt MPZP zalicza działkę o numerze ewidencyjnym 191/19 której jestem właścicielem, do terenów zieleni. Z przedmiotową decyzją nie sposób się zgodzić, a przemawia za tym szereg argumentów natury planistycznej, ale także ekonomicznej i społecznej.

I. Spójność z istniejącą zabudową i zasada ładu przestrzennego

Działka będąca przedmiotem niniejszych uwag znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w pierwszej linii od terenów już zagospodarowanych i przeznaczonych pod zabudowę. Wzdłuż granicy działki została wytyczona droga wewnętrzna, zapewniająca dostęp komunikacyjny do wszystkich sąsiednich działek - co jednoznacznie świadczy o planowanym przeznaczeniu tego terenu pod zabudowę mieszkaniową.

Na działce będącej w bezpośrednim sąsiedztwie na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę w roku 2023 został już wybudowany budynek jednorodzinny. Potwierdza to, że teren spełniał warunki zabudowy i był w praktyce traktowany jako obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Wprowadzenie w tym miejscu terenów zieleni jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego określoną w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ład przestrzenny wymaga kształtowania przestrzeni z poszanowaniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych i gospodarczych, przy zachowaniu harmonii i spójności z otoczeniem. Projekt MPZP narusza tę zasadę, wprowadzając tereny zieleni w jednej linii z terenami przeznaczonymi pod zabudowę, co powoduje rozbicie układu urbanistycznego i pozbawia działki logicznego związku z pozostałą strukturą osadniczą. Zamiast uporządkowania przestrzeni, plan generuje chaos przestrzenny, w sposób nieuzasadniony i zupełnie arbitralny rozciągając teren zieleni na linię zabudowy.

Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej. W jej części zrealizowano przyłącze energetyczne. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Takie uwarunkowania infrastrukturalne stanowią jeden z podstawowych czynników decydujących o możliwości zabudowy terenu zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polityka przestrzenna powinna zapewniać efektywne wykorzystanie dostępnej infrastruktury technicznej. Przeznaczenie uzbrojonych działek na cele zieleni - przy równoczesnych potrzebach mieszkaniowych w gminie - stanowi marnotrawstwo istniejących zasobów i jest sprzeczne z zasadą racjonalności planowania.

II. Rzeczywiste użytkowanie terenu i dotychczasowe decyzje

Mimo że działki są oznaczone w ewidencji jako „pastwiska trwałe”, faktyczny sposób ich użytkowania oraz wydane decyzje administracyjne wskazują, że teren ma charakter mieszkaniowo-siedliskowy. Jak wskazano wyżej, na działce o numerze 191/15 - na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę w 2023 r. zrealizowano budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Potwierdza to, że teren spełniał warunki zabudowy i był w praktyce traktowany jako obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. W sąsiedztwie

występuje zabudowa o analogicznym charakterze, a dostęp do drogi i infrastruktury potwierdza, że teren ten jest naturalnym kierunkiem kontynuacji rozwoju zabudowy wsi.

Ponadto wniosek o WZ dla działki 191/19 z dnia 11.09.2024 r. postanowieniem z dnia 20.09.2024 r. został zawieszony do dnia 11.06.2026 r.

Warto dodać, że gmina uruchomiła linię autobusową do świetlicy wiejskiej, której przystanek zlokalizowany jest bezpośrednio przy działkach będących przedmiotem niniejszego pisma. Inwestycja ta służy mieszkańcom obecnych i przyszłych terenów mieszkaniowych, co potwierdza, że rozwój zabudowy w tym rejonie był dotychczas wspierany przez gminę.

Przeznaczenie tych terenów pod zieleń stoi więc w sprzeczności z dotychczasową polityką rozwoju i układem komunikacyjnym miejscowości.

III. Niekorzystne skutki ekonomiczne i społeczne

Zmiana przeznaczenia działki z funkcji mieszkaniowej na zieleń prowadzi do znacznego spadku jej wartości rynkowej, ogranicza prawo własności i pozbawia właściciela możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w takim przypadku właściciel może wystąpić z roszczeniem o odszkodowanie lub wykup nieruchomości, co obciąża budżet gminy. Tym samym projekt planu może skutkować niepotrzebnym ryzykiem finansowym dla samorządu.

Ponadto ograniczenie zabudowy w tym rejonie stoi w sprzeczności z celami rozwoju demograficznego i gospodarczego gminy. Kozerki to miejscowość o niewielkiej liczbie mieszkańców, która mogłaby rozwijać się w sposób zrównoważony dzięki dopuszczeniu nowej zabudowy jednorodzinnej. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej przyniosłoby gminie stałe wpływy z podatku od nieruchomości - którego stawka jest większa dla budynków mieszkalnych w porównaniu do terenów zieleni, zwiększenie liczby mieszkańców, a w konsekwencji — rozwój lokalnej infrastruktury i usług.

IV. Brak realnej potrzeby tworzenia nowych terenów zieleni

W dokumentacji planistycznej nie przedstawiono żadnego uzasadnienia funkcjonalnego dla wprowadzenia terenów zieleni w miejscu działki, będącej przedmiotem pisma. W bezpośrednim sąsiedztwie istnieją już tereny zieleni i otwarte przestrzenie, które w pełni zaspokajają lokalne potrzeby rekreacyjne. Utworzenie w tym rejonie dodatkowych terenów zielonych nie poprawia jakości środowiska, natomiast blokuje naturalny kierunek rozwoju zabudowy, co jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy).

V. Brak analizy skutków ekonomicznych i merytorycznego uzasadnienia, ograniczenie prawa własności

Z dokumentacji planistycznej nie wynika, by analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane lub upublicznione. Wnoszę zatem o uzupełnienie materiałów o tę analizę oraz o przedstawienie uzasadnienia merytorycznego decyzji o przeznaczeniu omawianych pod zieleni. Każde ograniczenie prawa własności wymaga bowiem konkretnego i racjonalnego uzasadnienia w świetle zasad planowania przestrzennego i orzecznictwa sądów administracyjnych.

Mając na uwadze poniesioną powyżej argumentację wnoszę o zmianę przeznaczenia działki 191/19 z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW). Takie rozwiązanie zapewni spójność urbanistyczną z istniejącą zabudową, wykorzysta istniejącą infrastrukturę, zapobiegnie nieuzasadnionym szkodom finansowym i ograniczeniom prawa własności oraz będzie zgodne z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju określonymi w art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga o podobnej treści patrz uzasadnienie uwaga L.p. 6, 7

Uwaga nieuwzględniona w całości:

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Nie zmienia się funkcji wskazanej działki.

Plan miejscowy co do funkcji terenów musi być zgodny z dokumentem kierunkowym gminy dotyczącym polityki przestrzennej, a mianowicie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (Uchwała nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. z późn. zm.), zwane dalej „Studium”. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określone jest to mianem „władztwa planistycznego”. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo. Rada Gminy w swym władztwie planistycznym nie może przekraczać swych kompetencji, kontrolę nad Uchwałami Rady posiada Nadzór Prawny Wojewody Mazowieckiego – sprawdzający zgodność uchwał z przepisami prawa, w tym Studium gminy.

Dz. ew. nr 191/19 - częściowo w terenie oznaczonym symbolem 3MNW.

Część działki 191/19 w dokumencie Studium przeznaczona jest pod tereny Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych. Na terenach Z Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicanki i Rokitnicy.

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych;
- kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicanki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Priorytet dla lokalizowania:

- ciągów spacerowych;
- obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.);
- niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku; zbiorniki retencyjne, poldery.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach Z Studium wskazuje priorytet dla lokalizowania obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo – rowerowych (miejsca postojów, miejsca piknikowe itp.). Usługi turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji jednoznacznie powiązane są ze szlakami pieszo-rowerowymi i dopełniają ich funkcję. Jednocześnie na tych terenach wskazywany jest wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% zgodnie ze Studium).

Nie ma możliwości przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Na terenach oznaczonych symbolami 3Z, 5Z możliwa będzie realizacja zabudowy o niskiej intensywności, zgodnie z brzmieniem tekstu planu § 22 pkt 2: „**przeznaczenie uzupełniające:**

- a) teren usług turystyki,
- b) teren usług gastronomii,
- c) teren usług sportu i rekreacji,
- d) teren infrastruktury technicznej.”

o parametrach określonych w § 22 pkt 6 lit d:

„ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3
- maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
- maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f.”

Wspomniane we wniosku postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ – nie dotyczy procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co do zasadny mpzp musi być zgodny ze Studium, natomiast decyzja WZ nie musi być zgodna ze Studium, jednakże postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ zawieszają się w przypadku prowadzenia procedury mpzp..

	Ponadto, informuję iż do przedmiotowego mpzp sporządzono prognozę skutków finansowych, która stanowi element dokumentacji formalno - prawnej procedury sporządzania mpzp. Sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko, która została udostępniona do konsultacji społecznych wraz z projektem planu. Wspomniane podziały działek na działki o normatywie 3 000 m² wynikają z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie dotyczą terenów budowlanych – wyznaczonych w mpzp pod realizacji funkcji budowlanych.																														
	06-11-2025 r.		osoba fizyczna PP/43445.2025	6Z, 7Z Kozerki: działka ew. nr: 193/16 (6Z, 7Z, 8WS), 193/23 (6Z), 193/24 (6Z, 7Z, 8WS)			+																								
	Wnosi o:																														
	zmianę przeznaczenia działek nr 193/16, 193/23, 193/24 z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), zgodnie z rzeczywistym charakterem i potencjałem terenu. Uzupełnienie materiałów o analizy - w szczególności ekonomiczną, środowiskową i społeczną (o których mowa w punkcie V), a także czy zostały wykonane lub upublicznione oraz o przedstawienie uzasadnienia merytorycznego decyzji o przeznaczeniu omawianych terenów pod zieleni.																														
	Uzasadnienie:																														
	I. Spójność z istniejącą zabudową i zasada ładu przestrzennego																														
	Działki będące przedmiotem niniejszych uwag znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w pierwszej linii od terenów już zagospodarowanych i przeznaczonych pod zabudowę. Wzdłuż granicy działek przebiega układ komunikacyjny, z którego korzystają mieszkańcy okolicznych domów. W ramach wcześniejszego podziału nieruchomości została wytyczona droga wewnętrzna, zapewniająca dostęp komunikacyjny do wszystkich działek - co jednoznacznie świadczy o planowanym przeznaczeniu tego terenu pod zabudowę mieszkaniową. Na jednej z działek — o numerze 193/23 — na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę z dnia 7 maja 2024 r. został już zrealizowany budynek mieszkalny jednorodzinny. Potwierdza to, że teren spełniał warunki zabudowy i był w praktyce traktowany jako obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. Wprowadzenie w tym miejscu terenów zieleni jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego określoną w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ład przestrzenny wymaga kształtowania przestrzeni z poszanowaniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych i gospodarczych, przy zachowaniu harmonii i spójności z otoczeniem. Projekt MPZP narusza tę zasadę, wprowadzając tereny zieleni w jednej linii z terenami przeznaczonymi pod zabudowę, co powoduje rozbitcie układu urbanistycznego i pozbawia działki																														

logicznego związku z pozostałą strukturą osadniczą. Zamiast uporządkowania przestrzeni, plan generuje chaos przestrzenny, w sposób nieuzasadniony i zupełnie arbitralny rozciągając teren zieleni na linię zabudowy.

Wszystkie działki posiadają uzbrojenie terenu - dostęp do sieci energetycznej, a także bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Takie uwarunkowania infrastrukturalne stanowią jeden z podstawowych czynników decydujących o możliwości zabudowy terenu zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polityka przestrzenna powinna zapewniać efektywne wykorzystanie dostępnej infrastruktury technicznej. Przeznaczenie uzbrojonych działek na cele zieleni - przy równoczesnych potrzebach mieszkaniowych w gminie - stanowi marnotrawstwo istniejących zasobów i jest sprzeczne z zasadą racjonalności planowania.

II. Rzeczywiste użytkowanie terenu i dotychczasowe decyzje

Mimo że działki są oznaczone w ewidencji jako „pastwiska trwałe”, faktyczny sposób ich użytkowania oraz wydane decyzje administracyjne wskazują, że teren ma charakter mieszkaniowo-siedliskowy. Jak wskazano wyżej, na działce o numerze na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę z dnia 7 maja 2024 r., a zatem niespełna 1,5 roku temu (!) został już zrealizowany budynek mieszkalny jednorodzinny. Potwierdza to, że teren spełniał warunki zabudowy i był w praktyce traktowany jako obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. W sąsiedztwie występuje zabudowa o analogicznym charakterze, a dostęp do drogi i infrastruktury potwierdza, że teren ten jest naturalnym kierunkiem kontynuacji rozwoju zabudowy wsi.

Ponadto pierwszy wniosek o WZ dla działki 193/15 (podzielonej na 193/23 i 193/24) został odrzucony wyłącznie ze względu na „brak istniejącej zabudowy przy tej samej drodze wewnętrznej w promieniu 207m”, z zaznaczeniem, że wszystkie pozostałe warunki są spełnione.

Warto dodać, że gmina uruchomiła linię autobusową do świetlicy wiejskiej, której przystanek zlokalizowany jest bezpośrednio przy działkach będących przedmiotem niniejszego pisma. Inwestycja ta służy mieszkańcom obecnych i przyszłych terenów mieszkaniowych, co potwierdza, że rozwój zabudowy w tym rejonie był dotychczas wspierany przez gminę. Przeznaczenie tych terenów pod zieleni stoi więc w sprzeczności z dotychczasową polityką rozwoju i układem komunikacyjnym miejscowości.

III. Niekorzystne skutki ekonomiczne i społeczne

Zmiana przeznaczenia działek z funkcji mieszkaniowej na zieleni prowadzi do znacznego spadku ich wartości rynkowej, ogranicza prawo własności i pozbawia właściciela możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w takim przypadku właściciel może wystąpić z roszczeniem o odszkodowanie lub wykup nieruchomości, co obciąża budżet gminy. Tym samym projekt planu może skutkować niepotrzebnym ryzykiem finansowym dla samorządu.

Ponadto ograniczenie zabudowy w tym rejonie stoi w sprzeczności z celami rozwoju demograficznego i gospodarczego gminy. Kozerki to miejscowość o niewielkiej liczbie mieszkańców, która mogłaby rozwijać się w sposób zrównoważony dzięki dopuszczeniu nowej zabudowy jednorodzinnej. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej przyniosłoby gminie stałe wpływy z podatku od nieruchomości - którego

stawka jest większa dla budynków mieszkalnych w porównaniu do terenów zieleni, zwiększenie liczby mieszkańców, a w konsekwencji - rozwój lokalnej infrastruktury i usług.

IV. Brak realnej potrzeby tworzenia nowych terenów zieleni

W dokumentacji planistycznej nie przedstawiono żadnego uzasadnienia funkcjonalnego dla wprowadzenia terenów zieleni w miejscu działek będących przedmiotem pisma. W bezpośrednim sąsiedztwie istnieją już tereny zieleni i otwarte przestrzenie, które w pełni zaspokajają lokalne potrzeby rekreacyjne. Utworzenie w tym rejonie dodatkowych terenów zielonych nie poprawia jakości środowiska, natomiast blokuje naturalny kierunek rozwoju zabudowy, co jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy).

V. Brak analizy skutków ekonomicznych i merytorycznego uzasadnienia, ograniczenie prawa własności

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Z dokumentacji planistycznej nie wynika, by takie analizy w szczególności ekonomiczna i społeczna - zostały wykonane lub upublicznione. Wnoszę zatem o uzupełnienie materiałów o tę analizę oraz o przedstawienie uzasadnienia merytorycznego decyzji o przeznaczeniu omawianych pod zieleń. Każde ograniczenie prawa własności wymaga bowiem konkretnego i racjonalnego uzasadnienia w świetle zasad planowania przestrzennego i orzecznictwa sądów administracyjnych.

Mając na uwadze poniesioną powyżej argumentację wnoszę o zmianę przeznaczenia działek nr 193/16, 193/23, 193/24 z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW). Takie rozwiązanie zapewni spójność urbanistyczną z istniejącą zabudową, wykorzysta istniejącą infrastrukturę, zapobiegnie nieuzasadnionym szkodom finansowym i ograniczeniom prawa własności oraz będzie zgodne z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju określonymi w art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagotowaniu przestrzennym.

Uwaga o podobnej treści patrz uzasadnienie uwaga L.p. 6, 7, 8

Uwaga nieuwzględniona w całości:

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Nie zmienia się funkcji wskazanej działki.

Plan miejscowy co do funkcji terenów musi być zgodny z dokumentem kierunkowym gminy dotyczącym polityki przestrzennej, a mianowicie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (Uchwała nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. z późn. zm.), zwane dalej „Studium”. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to mianem „władztwa planistycznego”. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo. Rada

Gminy w swym władztwie planistycznym nie może przekraczać swych kompetencji, kontrolę nad Uchwałami Rady posiada Nadzór Prawny Wojewody Mazowieckiego – sprawdzający zgodność uchwał z przepisami prawa, w tym Studium gminy. Działki 193/16, 193/23, 193/24 w dokumencie Studium przeznaczone są pod tereny Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych. Na terenach Z Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy.

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych;
- kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Priorytet dla lokalizowania:

- ciągów spacerowych;
- obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.);
- niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku; zbiorniki retencyjne, poldery.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach Z Studium wskazuje priorytet dla lokalizowania obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo – rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.). Usługi turystyki, gastronomi, sportu i rekreacji jednoznacznie powiązane są ze szlakami pieszo-rowerowymi i dopełniają ich funkcję. Jednocześnie na tych terenach wskazywany jest wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% zgodnie ze Studium).

Nie ma możliwości przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Na terenach oznaczonych symbolami 6Z, 7Z możliwa będzie realizacja zabudowy o niskiej intensywności, zgodnie z brzmieniem tekstu planu § 22 pkt 2: „**przeznaczenie uzupełniające:**

- a) teren usług turystyki,
- b) teren usług gastronomi,
- c) teren usług sportu i rekreacji,

	d) teren infrastruktury technicznej.”					
	o parametrach określonych w § 22 pkt 6 lit d: „ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6, – maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4, – minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01, – maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3 – maksymalną intensywność zabudowy: 0,4, – maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,”					
	Wspomniane we wniosku postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ – nie dotyczy procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co do zasadny mpzp musi być zgodny ze Studium, natomiast decyzja WZ nie musi być zgodna ze Studium, jednakże postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ zawieszają się w przypadku prowadzenia procedury mpzp..					
	Ponadto, informuję iż do przedmiotowego mpzp sporządzono prognozę skutków finansowych, która stanowi element dokumentacji formalno - prawnej procedury sporządzania mpzp. Sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko, która została udostępniona do konsultacji społecznych wraz z projektem planu.					
	Wspomniane podziały działek na działki o normatywie 3 000 m ² wynikają z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie dotyczą terenów budowlanych – wyznaczonych w mpzp pod realizacją funkcji budowlanych.					
10	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43463.2025	2MNW, 1Z Kozierki: działka ew. nr: 191/11 (2MNW, 2KDL), 191/12 (2MNW), 191/13 (2MNW, 1Z).	+	+	j.n.:
	Wnosi o: utrzymanie dla działek nr 191/11, 191/12, obręb Kozierki, gmina Grodzisk Mazowiecki, wskazanego przeznaczenia terenu, czyli terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem 2MNW, a dla działki nr 191/13, obręb Kozierki, gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski zwracam się z wnioskiem o zmianę i objęcie całości działki terenem zabudowy mieszkaniowej					

jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolem 2MNW, zamiast wskazywania w części działki terenów zieleni oznaczonych symbolem 1Z.

Uzasadnienie:

Obecnie tereny działek nr 191/11, 191/12, 191/13 objęte są zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r.

Z części graficznej Studium, stanowiącej jego załącznik, wynika, że działki nr 191/11, 191/12, 191/13 leżą w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej oznaczonej symbolem MU.I. Część działki nr 191/13 zakwalifikowano do terenów zieleni oznaczonych symbolem Z.

W przypadku terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej (oznaczonych symbolem „MU.1”), określono, że są to „(...) głównie obszary działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych ukierunkowanych na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania, przy jednoczesnym sukcesywnym inwestowaniu na wolnych od zabudowy terenach rozwojowych wskazanych w studium. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowo - usługowej lub usługowej.” Wyartykułowano również działania priorytetowe mające służyć realizacji tych założeń i kierunków. Zgodnie z treścią Studium należą do nich m.in. „zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o podmiejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową” czy „uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych”. Tym samym ustalono w Studium, że na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej (oznaczonych symbolem „MU.1”) priorytetem jest lokalizowanie „zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej”, „usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych ” oraz „obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - w wyznaczonych obszarach”. Konkludując, z treści Studium wynika, że przedmiotowe działki mogą w przyszłości stanowić teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z faktem, że Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń Studium, można stwierdzić, że w przypadku wyznaczenia obszaru zabudowy mieszkalnej na tych terenach, zapisy Studium nie zostaną naruszone. Jak wynika z orzecznictwa Ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale nie mogą również być ze sobą sprzeczne (wyrok NSA z 26 maja 2022 r., sygn. akt II OSK 1753/19). Stąd rozszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej na całość działki nr 191/13 mimo, że nie wynika bezpośrednio ze Studium, to nie będzie stało z nim w sprzeczności. Lokalizacja sieci gazowej na działce nr 191/13 również nie eliminuje możliwości zakwalifikowania całości działki jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podobną sytuację widzimy w przypadku np. działek nr 194, 195/2, 197/5, 199/8, itd. Gdzie co prawda wyznaczono tereny zieleni niskiej i określono nieprzekraczalną linię zabudowy, jednak nie wyeliminowano całkowicie przeznaczenia terenu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z art. 8 k.p.a ust. 1 organy administracji publicznej powinny prowadzić postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. W tym przypadku spełnieniem tego obowiązku jest pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku.

Przedmiotowe działki w całości spełniają wszystkie warunki jak dla działek budowlanych.

Obecnie działki nr 191/12, 191/12 są niezabudowane, na działce nr 191/11 trwa budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, ponadto przedmiotowe działki bezpośrednio graniczą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto działki posiadają bardzo dobry dostęp do drogi publicznej - działka nr 191/11 i 191/12 posiada bezpośredni dostęp do drogi na działce nr 176/2 - ul. Marsa, a działka nr 191/13 poprzez działkę nr 191/16.

Lokalizacja na działce sąsiedniej nr 191/16, drogi o charakterze lokalnym 2KDL, prowadzącą do obwodnicy Grodziska Mazowieckiego nie jest również korzystna ze względu na zwiększony ruch, hałas i zanieczyszczenia powietrza dla okolicznych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej. Droga na działce nr 191/16 stanowi obecnie drogę wewnętrzną, którą Właściciele utworzyli na potrzeby dojazdu do posesji w ramach terenów prywatnych. Wnioskuję się o zmniejszenie klasy tej drogi i zminimalizowanie na niej ruchu drogowego, tylko do obsługi działek sąsiednich.

Przedmiotowe działki posiadają także duże możliwości infrastrukturalne w zakresie uzbrojenia terenu. Na działkach lub w drodze publicznej przebiegają sieci wodociągowa, teletechniczna, elektroenergetyczna, gazowa. Na działkach występują użytki gruntowe oznaczone jako rolne, jednak występują gleby, o niskich klasach bonitacyjnych, RV, LVI, które w dużej mierze nie nadają się do upraw rolnych.

Na działkach nie występuje także zieleni, która uniemożliwiałaby zabudowę na tym terenie.

Działki leżą poza formami ochrony przyrody, stąd wnioskowane przeznaczenie terenu nie wpłynie negatywnie na środowisko, krajobraz, a będzie korzystne pod kątem ładunku przestrzennego ze względu na otaczającą zabudowę. Ład przestrzenny polega na kształtowaniu przestrzeni z poszanowaniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych i gospodarczych, przy zachowaniu harmonii i spójności z otoczeniem. Zabudowa mieszkalna jednorodzinna na całości przedmiotowych działek odpowiada tej zasadzie i przyczynia się do poprawy jakości otoczenia i wpływa na poprawę funkcjonalności tego terenu.

Należy podkreślić, że tereny zieleni wskazane w projekcie MPZP nie mają żadnego znaczenia ponadlokalnego, ani nie pełnią żadnej dodatkowej funkcji. W okolicy istnieją tereny zieleni, które zaspokajają potrzeby społeczeństwa, a wprowadzenie kolejnych terenów zieleni nie ma swojego uzasadnienia.

Dopuszczenie w planie miejscowym na działkach zabudowy zgodnej z wnioskiem umożliwiłoby zagospodarowanie tej działki w sposób zgodny z otoczeniem urbanistycznym, nie pozostający w jakimkolwiek konflikcie czy sprzeczności z przeznaczeniem i sposobem korzystania z sąsiednich nieruchomości. Brak jest zatem uzasadnienia dla ograniczenia przeznaczenia terenu.

Szczególnie działania takiego nie można uznać za uzasadnione w kontekście istotnego ograniczenia prawa własności, bowiem przedmiotowa nieruchomość nie należy do jednostki samorządu terytorialnego ani do Skarbu Państwa, lecz do obywateli.

Ponadto działania Gminy miały na celu wspieranie rozwoju mieszkalnictwa w tym terenie, wykonano obiekty użyteczności publicznej, takie jak świetlica, poprawiono dostęp komunikacyjnych tych terenów poprzez realizację nowej linii autobusowej. Przeznaczenie części terenów działki nr 191/13 stoi w sprzeczności z polityką przestrzenną Gminy.

Uzasadnienie prawne:

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Konstytucją RP, która chroni prawo własności, każdy ma prawo zagospodarować teren, który stanowi jego własność zgodnie z jego wolą, jeśli nie stoi to na przeszkodzie z przepisami oraz interesem osób trzecich. Wskazane we wniosku planowane przeznaczenie terenu jest zgodne z przepisami powszechnie obowiązującymi i nie narusza jakichkolwiek praw innych podmiotów.

Zgodnie z art. 7 k.p.a. w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Biorąc pod uwagę interes społeczny i słuszny interes obywateli prawidłowym jest wyznaczenie przeznaczenia terenu zgodnie z wnioskiem.

Jak wskazuje się w orzecznictwie (por. np. wyrok NSA z 21.09.2022r., II OSK 2203/19, Legalis), brzmienie przepisów u.p.z.p. jednoznacznie wskazuje, że „interes publiczny” nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w ustawie rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopublicznego, interesu gminy (miasta) i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 września 2017 roku, sygn. akt II OSK 2304/16). Skoro uchwalając plan miejscowy rada miejska może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma uwzględnić zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najniższym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Na taką konieczność wskazuje również w swoim orzecznictwie dotyczącym ochrony własności Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu, podkreślając, każde ograniczenie własności musi być legitymowane interesem publicznym (Terazi S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 27265/95, § 85, 17 października 2002, i Elia S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 37710/97, § 77, ECHR 2001-IX).

Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nadto, posunięcia planistyczne gminy (miasta), w wyniku których dochodzi do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne

	rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Jak wskazuje się w doktrynie (A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz [w:] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany, red. M. Wierzbowski, LEX/el. 2021, art. 1.) ocena odnosząca się do kwestii potencjalnego nadużycia władztwa planistycznego sprowadza się do zbadania, czy ustalone w planie miejscowym ograniczenia prawa własności nieruchomości są konieczne dla ochrony takich wartości jak bezpieczeństwo i porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowie i moralność publiczna, a także wolność i prawa innych osób. Za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Podkreślić należy, iż władztwo planistyczne nie może być usprawiedliwieniem dla dowolnych, koniunkturalnych działań podejmowanych przez organ planistyczny. Ingerencja w prawo własności wnioskodawców, w kontekście nadużycia władztwa planistycznego, w żaden sposób nie wynika z konieczności ochrony takich wartości, jak bezpieczeństwo, porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej. Warto wspomnieć o odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy za uchwalenie niekorzystnych zmian w planowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w takim przypadku właściciel może wystąpić z roszczeniem o odszkodowanie lub wykup nieruchomości, co wpłynie niekorzystnie na kondycję finansową Gminy. Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, należy stwierdzić, że przedmiotowe działki w całości mogą być przeznaczone pod wnioskowane przeznaczenie terenu.
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Nie zmienia się funkcji wskazanych działek. Zachowuje się przeznaczenie działek 191/11 i 191/12 oraz części działki 191/13 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Plan miejscowy co do funkcji terenów musi być zgodny z dokumentem kierunkowym gminy dotyczącym polityki przestrzennej, a mianowicie Studium. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to mianem „władztwa planistycznego”. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo. Rada Gminy w swym władztwie planistycznym nie może przekraczać swych kompetencji, kontrolę nad Uchwałami Rady posiada Nadzór Prawny Wojewody Mazowieckiego – sprawdzający zgodność uchwał z przepisami prawa, w tym Studium gminy.

Część działki 193/6 w dokumencie Studium przeznaczona są pod tereny Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych. Na terenach Z Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy.

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych;
- kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Priorytet dla lokalizowania:

- ciągów spacerowych;
- obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.);
- niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku; zbiorniki retencyjne, poldery.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach Z Studium wskazuje priorytet dla lokalizowania obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo – rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.). Usługi turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji jednoznacznie powiązane są ze szlakami pieszo-rowerowymi i dopełniają ich funkcję. Jednocześnie na tych terenach wskazywany jest wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% zgodnie ze Studium).

Nie ma możliwości przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Na terenie oznaczonym symbolem 3Z możliwa będzie jednak realizacja zabudowy o niskiej intensywności, zgodnie z brzmieniem tekstu planu § 22 pkt 2: „**przeznaczenie uzupełniające:**

- a) teren usług turystyki,
- b) teren usług gastronomii,
- c) teren usług sportu i rekreacji,
- d) teren infrastruktury technicznej.”

	o parametrach określonych w § 22 pkt 6 lit d: „ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6, – maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4, – minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01, – maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3 – maksymalną intensywność zabudowy: 0,4, – maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f” Nie zmienia się klasy drogi oznaczonej na rysunku planu jako teren 2KDL. Klasa drogi oraz jej przebieg uzgodnione zostały z MZDW. Warunkiem uchwalenia planu miejscowego jest uzyskanie kompletu pozytywnych uzgodnień. Droga 2KDL jest kluczowa dla zapewnienia układu komunikacyjnego w miejscowości Kozerki. Ustalenie klasy drogi jako lokalnej nie wpłynie istotnie na zwiększenie się ruchu drogowego na tym obszarze. Ruch komunikacyjny odbywać się będzie przede wszystkim poprzez drogi wojewódzkie 579 i 719 oraz przez zachodnią obwodnicę Grodziska Mazowieckiego.					
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43734.2025	Z Kozerki, Kozerki		+	j.n.:
	Wnosi o: Dopuszczenie na terenach oznaczonych Z usług oświaty i hotelowych.					
11	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Tereny przeznaczone w mpzp jako Z – tereny zieleni w dokumencie Studium przeznaczone są pod tereny Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych. Na terenach Z Studium ustala: Założenia i kierunki zmian: Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy. Działania priorytetowe: – ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych; – kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.					

	Priorytet dla lokalizowania: – ciągów spacerowych; – obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.); – niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku; zbiorniki retencyjne, poldery. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych: • maksymalna wysokość zabudowy: 12m; • minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%; • wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4; • ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Studium na terenach Z nie dopuszcza usług oświaty oraz hotelowych. Z racji przyległej obwodnicy – występuje zakaz lokalizacji funkcji chronionych, których zapisy dotyczące terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, wynikają z przepisów odrębnych (Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112)								
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43736.2025	Z Kozerki, Kozery	+	j.n.:				
	Wnosi o: dopuszczenie usług tymczasowego składowania na terenach oznaczonych Z.								
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się zapisów mppz dla terenów Z. Zapisy mppz zgodne są z Rozporządzeniem 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), które to określa precyzyjny katalog funkcji – co do jej nazwy, a co za tym idzie nie ma możliwości wpisania w przeznaczenie podstawowe bądź towarzyszące zaproponowanych przez wnioskodawcę funkcji, które to nie przewiduje funkcji tymczasowego składowania. Dodatkowo, teren proponowany pod składowanie ma charakter przyrodniczy, co w połączeniu z ochroną środowiska i zapisami planu, stanowi przeciwwskazanie do dopuszczenia tej funkcji. Ponadto, teren oznaczony jako Z graniczy z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co może negatywnie wpłynąć na jakość życia mieszkańców, stanowiąc kolejne ograniczenie dla realizacji funkcji składowania w tym obszarze.								

12

07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43737.2025	Obszar planu Kozierki, Kozery	+	+	j.n.:
Wnosi o: dopuszczenie na całym obszarze Planu kanalizowania i przekładania rowów lub otwartych rowów odpowiednio w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny lub wzdłuż granic nieruchomości z zachowaniem połączenia z systemem rowów i cieków wodnych poza obszarem planu.					
Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Rowy, stanowią część układu odwadniającego, zgodnie z definicją układu odwadniającego zawartą w § 4 ust. 1 pkt 7 projektu mpzp: należy przez to rozumieć układ obejmujący ciek naturalne lub sztuczne, kanały, rowy, дренаże, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej; Ponadto zapisy § 12 pkt 1 - 4, zgodnie z przepisami odrębnymi, określają możliwości w brzmieniu: 1) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego; 2) dopuszcza się zastąpienie rowu drenażem opaskowym z zastrzeżeniem zachowania połączenia z istniejącym systemem w brzmieniu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego; 3) wskazuje się na rysunku planu rów, ciek wodny skanalizowany z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego; 4) dopuszcza się zmianę przebiegu rowu, cieku wodnego skanalizowanego z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego; Plan w części graficznej wskazuje, które rowy mogą zostać skanalizowane lub przełożone.					
Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Plan w części graficznej wskazuje, które rowy mogą zostać skanalizowane lub przełożone, przy czym plan miejscowy nie może ustalać zapisów dla terenu „poza obszarem planu”. Dopuszczenie kanalizowania i przekładania wszystkich rowów na obszarze planu stanowiłoby zagrożenie dla utrzymania odpowiednich stosunków wodnych terenu. Realizacja postulatów dopuszczenia kanalizowania i przekładania wszystkich rowów na całym obszarze planu jest ograniczona ze względów technicznych wynikających z ukształtowania terenu. Układ rowów i cieków wodnych jest powiązany z naturalnymi spadkami terenu, a funkcjonowanie systemu odwadniającego ma charakter					

gravitacyjny. Zmiana ich przebiegu w dowolnych lokalizacjach mogłaby prowadzić do zakłócenia odpływu wód, powstawania zastoisk oraz niekorzystnych zmian stosunków wodnych na terenach sąsiednich. Z tego względu możliwość kanalizowania i zmiany przebiegu rowów została ograniczona do lokalizacji wskazanych w części graficznej planu.				
07-11-2025 r.		osoba fizyczna PP/43738.2025	Obszar planu Kozarki, Kozery	+
j.n.:				
Wnosi o: ustalenie dla wszystkich obszarów dla których ustanowiona jest linia zabudowy, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi, ścieżki, chodniki, sieci i urz. infrastruktury tech., rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów min. powierzchniowo wyz. działki budowlanej zmiany sposobu użytkowania pod war. uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy terenu określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi.				
14 Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się zapisu mpzp w zakresie parametrów min. powierzchniowo wydzielanej działki budowlanej. Plan miejscowy nie może uzależniać, warunkować możliwości zmiany sposobu użytkowania terenu od skutków przyszłych lub hipotetycznych podziałów nieruchomości. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Działki przeznaczone częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługową będą mogły być zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu ustalonymi w planie. Plan miejscowy wskazuje ponadto szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (§ 11 tekstu planu), a ewentualne podziały nieruchomości powinny być dokonywane zgodnie z tymi ustaleniami, tak aby możliwe było spełnienie minimalnych parametrów działek budowlanych.				
07-11-2025 r.		osoba fizyczna PP/43739.2025	Z Kozarki, Kozery	+
j.n.:				
Wnosi o: ustalenie minimalnej powierzchni działek położonych na terenach z kolejnymi z oznaczeniami Z do normatywu 1000 m².				
15 Uwaga nieuwzględniona w całości:				

16	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się normatywu działki dla terenów oznaczonych symbolem Z. Przyjęty w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego normatyw powierzchni działki dla terenów zieleni (2000 m²) wynika z potrzeby zabezpieczenia ich wartości przyrodniczych oraz zapewnienie właściwych warunków ochrony środowiska. Utrzymanie większej minimalnej powierzchni działki sprzyja zachowaniu ciągłości terenów zieleni, ogranicza ich nadmierną fragmentację oraz umożliwia pełnienie przez nie funkcji ekologicznych, takich jak retencja wód opadowych, poprawa mikroklimatu czy ochrona bioróżnorodności.				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43742.2025	Z Kozarki, Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie lokalizacji farm energii odnawialnej na terenach działek oznaczonych symbolami Z.				
17	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się zapisów mppz w zakresie odnawialnych źródeł energii. Projekt planu podlegał uzgodnieniu z Centralnym Portem Komunikacyjnym i został pozytywnie uzgodniony. Na terenach w miejscowości Kozarki i Kozery nie ma możliwości lokalizowania farm elektrowni wiatrowych w związku z koniecznością zachowania niskiej wysokości obiektów znajdujących się w pobliżu planowanego lotniska. Nie planuje się również realizacji elektrowni słonecznych. Lokalizowanie terenów produkcji energii pośród terenów mieszkaniowych jest niezgodne z polityką przestrzenną gminy Grodzisk Mazowiecki, zawartą m.in. w Studium. Tereny wsi Kozarki i Kozery objęte projektem planu, zgodnie z ustaleniami Studium, to tereny mieszkaniowo-usługowe (MU.1) oraz tereny zieleni ciągów ekologicznych (Z). Ustalenie terenów zieleni w projekcie planu wynika z potrzeby zapewnienia właściwej ochrony środowiska oraz zachowania funkcji przyrodniczych tych terenów i jest zgodne z ustaleniami Studium. Ponadto tereny oznaczone symbolem Z bezpośrednio sąsiadują z istniejącą oraz projektowaną zabudową mieszkaniową. Lokalizacja farm fotowoltaicznych na tych terenach mogłaby powodować konflikty funkcjonalno-przestrzenne, negatywne oddziaływania krajobrazowe oraz obniżenie jakości zamieszkania, co pozostaje w sprzeczności z przeznaczeniem tych obszarów jako terenów zieleni oraz z funkcją ochronną i przyrodniczą tych terenów.				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43743.2025	Kozarki, Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie przenoszenia, przykrywania, regulowania oraz kanalizowania naturalnych cieków wodnych i rowów.				

	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Rowy, stanowią część układu odwadniającego, zgodnie z definicją układu odwadniającego zawartą w § 4 ust. 1 pkt 7 projektu mpzp: należy przez to rozumieć układ obejmujący cieki naturalne lub sztuczne, kanały, rowy, drenaże, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej; Ponadto zapisy § 12 pkt 1 - 4, zgodnie z przepisami odrębnymi określają możliwości w brzmieniu: 1) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego; 2) dopuszcza się zastąpienie rowu drenażem opaskowym z zastrzeżeniem zachowania połączenia z istniejącym systemem w brzmieniu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego; 3) wskazuje się na rysunku planu rów, ciek wodny skanalizowany z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego; 4) dopuszcza się zmianę przebiegu rowu, cieku wodnego skanalizowanego z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego; Plan w części graficznej wskazuje, które rowy mogą zostać skanalizowane lub przełożone. Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Plan w części graficznej wskazuje, które rowy mogą zostać skanalizowane lub przełożone. Dopuszczenie kanalizowania, regulowania, przykrywania i przenoszenia wszystkich rowów na obszarze planu stanowiłoby zagrożenie dla utrzymania odpowiednich stosunków wodnych terenu. Dopuszczenie kanalizowania i przekładania wszystkich rowów na obszarze planu stanowiłoby zagrożenie dla utrzymania odpowiednich stosunków wodnych terenu. Realizacja postulatów dopuszczenia kanalizowania i przekładania wszystkich rowów na całym obszarze planu jest ograniczona ze względów technicznych wynikających z ukształtowania terenu. Układ rowów i cieków wodnych jest powiązany z naturalnymi spadkami terenu, a funkcjonowanie systemu odwadniającego ma charakter grawitacyjny. Zmiana ich przebiegu w dowolnych lokalizacjach mogłaby prowadzić do zakłócenia odpływu wód, powstawania zastoisk oraz niekorzystnych zmian stosunków wodnych na terenach sąsiednich. Z tego względu możliwość kanalizowania i zmiany przebiegu rowów została ograniczona do lokalizacji wskazanych w części graficznej planu					
18	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43744.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	+	j.n.:

	Wnosi o: dopuszczenie na całym obszarze Planu kanalizowania i przekładania rowów lub otwartych rowów odpowiednio w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny lub wzdłuż granic nieruchomości z zachowaniem połączenia z systemem rowów i cieków wodnych poza obszarem planu. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 13					
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13					
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43745.2025	Z Obszar planu Kozierki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie poniższych parametrów zabudowy na terenach oznaczonych numerowanymi literami Z: minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej – 0,4; maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6; minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01; maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,5; maksymalna intensywność nadziemna zabudowy – 2,2; maksymalna wysokość zabudowy – 12 m; dopuszcza się dachy płaskie.					
19	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Dla terenów 1Z – 16Z ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01, maksymalną wysokość zabudowy 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej 20 m. Ustalenia planu nie zabraniają realizacji dachów płaskich na wszystkich terenach Z. Uwaga nieuwzględniona w części:					

	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się zapisów mpzp – wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Nie mniej dopuszcza się realizację wskazanej w mpzp zabudowy o niskich parametrach. Parametry wynikają ze Studium: „Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych: – maksymalna wysokość zabudowy: 12m; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%; – wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4; – ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.” Zatem nie ma możliwości w mpzp zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej poniżej wskazanej w Studium, zwiększenia powierzchni zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy powyżej wskazanej w Studium. Tereny 17Z, 18Z znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie z zachodnią obwodnicą Grodziska Mazowieckiego. W celu zachowania odpowiedniej widoczności oraz w związku z ochroną rzeki Basinki – oddalenie linii zabudowy o co najmniej 15 m, nie ustala się linii zabudowy na tych terenach. Na terenach nie ustala się intensywności terenu, a maksymalną wysokość ustala się jako 4 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej 20 m.				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43746.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o: odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie: Z uwagi na negatywne skutki oddziaływania obwodnicy oraz utrudnienia techniczne i planistyczne związane z jej budową a także z wyłączeniem znacznych terenów, przez które biegnie infrastruktura zaopatrująca dużą część Grodziska Mazowieckiego w gaz oraz energię elektryczną (gazociąg fi 400 oraz linia 15kV) uprzejmie proszę o odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.				
20	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia:				

	Polityka przestrzenna na obszarze gminy jest spójna i jednolita od lat, stawka procentowa dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi maksymalnie 10% (z możliwych 30%).			
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43748.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+ j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie niwelowania terenu w obszarach wymagających regulacji.			
21	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmianie się zapisów planu miejscowego. Uwaga dotyczy zagadnienia poza zakresem ustaleń planu miejscowego. Plan miejscowy nie reguluje zasad w zakresie niwelacji terenu, kwestie te należą do etapu realizacji inwestycji i podlegają przepisom Prawa budowlanego. W związku z tym uwaga dotyczy zagadnienia pozostającego poza zakresem ustaleń planu miejscowego.			
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43749.2025	Obszar planu Kozierki	+ j.n.:
	Wnosi o: Uwzględnienie na terenie całego planu dla wsi Kozierki likwidacji, przenoszenia i kablowania sieci elektrycznych oraz przenoszenia i likwidacji sieci gazowych.			
22	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Projekt planu wskazuje linie 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 15 pkt 2 w brzmieniu: „ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat” Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Projekt planu nie wskazuje skablowania lub zmiany przebiegu linii 15kV, których przebieg koliduje z gruntami leśnymi.			

25	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43754.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o: odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie: Z uwagi na negatywne skutki oddziaływania obwodnicy oraz utrudnienia techniczne i planistyczne związane z jej budową a także z wyłączeniem znacznych terenów, przez które biegnie infrastruktura zaopatrująca dużą część Grodziska Mazowieckiego w gaz oraz energię elektryczną (gazociąg fi 400 oraz linia 15kV) uprzejmie proszę o odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga o tej samej treści. Patrz uwaga L.p. 20 Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 20				
26	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43756.2025	Obszar planu Kozierki, Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie na całym obszarze Planu kanalizowania i przekładania rowów lub otwartych rowów odpowiednio w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny lub wzdłuż granic nieruchomości z zachowaniem połączenia z systemem rowów i cieków wodnych poza obszarem planu. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 13, 18 Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13 Uwaga nieuwzględniona w części:				

	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43758.2025	Z Kozarki, Kozery	+	j.n.:
27	Wnosi o: dopuszczenie usług, tymczasowego składowania towarów z wyłączeniem materiałów niebezpiecznych na terenach oznaczonych w projekcie Planu numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 12				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 12				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43760.2025	Z Kozarki Kozery	+	j.n.:
28	Wnosi o: dopuszczenie usług, tymczasowego składowania towarów z wyłączeniem materiałów niebezpiecznych na terenach oznaczonych w projekcie Planu numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 12, 27				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 12				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43761.2025	Obszar planu Kozarki Kozery	+	j.n.:
29	Wnosi o: ustalenie dla wszystkich obszarów dla których ustanowiona jest linia zabudowy, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchniowo wydzielonej działki budowlanej, dopuszczenie realizacji zabudowy				

	budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 14			
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 14			
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43762.2025	Z Kozierki, Kozery	+
	j.n.:			
	Wnosi o:			
	ustalenie minimalnej powierzchni działek położonych na terenach z kolejnymi oznaczeniami Z do normatywu 1000 m ² .			
30	Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.15.			
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 15			
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43763.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+
	j.n.:			
	Wnosi o:			
	dopuszczenie niwelowania nierówności w obszarach wymagających regulacji związanych z różnicą rzędnych terenu umożliwiającego dostosowanie rzędnych do dróg istniejących lub projektowanych. Dopuszczenie regulowanych rzędnych terenów o obniżonej nośności gruntów w oparciu o przepisy odrębne.			
31	Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 21			
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia:			

	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 21				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43764.2025	Z Kozarki, Kozery	+	j.n.:
32	Wnosi o: Dopuszczenie lokalizacji farm energii odnawialnej na terenie działek oznaczonych numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.16				
	Uwaga nieuwzględniona w całości:				
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 16				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43764.2025	Obszar planu Kozarki Kozery	+	j.n.:
33	Wnosi o: Uwzględnienie na terenie całego przedmiotowego projektu dla wsi Kozery i Kozarki likwidacji, przenoszenia i kablowania sieci energetycznych oraz przenoszenia i likwidacji sieci gazowych. Uwzględnienie likwidacji stref ochronnych z tym związanych. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.22				
	Uwaga uwzględniona w części:				
	Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22				
	Uwaga nieuwzględniona w części:				
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22				
34	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43770.2025	Z Kozarki Kozery	+	j.n.:

	Wnosi o: dopuszczenie na terenach oznaczonych symbolami Z usług oświaty i hotelowych Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 11, 23				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 11				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43772.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie przenoszenia, przykrywania, regulowania oraz kanalizowania rowów i naturalnych cieków wodnych. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 17				
35	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17				
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43773.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
36	Wnosi o: dopuszczenie niwelowania nierówności w obszarach wymagających regulacji związanych z różnicą rzędnych terenu uniemożliwiającego dostosowanie rzędnych do dróg istniejących lub projektowanych. Dopuszczenie regulowania rzędnych terenów o obniżonej nośności gruntu w oparciu o przepisy odrębne. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 21, 31				

	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 21				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43775.2025	Z Kozierki Kozery	+	j.n.:
37	Wnosi o: dopuszczenie lokalizacji farm energii odnawialnej na terenach działek oznaczonych numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.16, 32.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 16				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43778.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
38	Wnosi o: dopuszczenie przenoszenia, przykrywania, regulowania oraz kanalizowania rowów i naturalnych cieków wodnych. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 17, 35.				
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17				
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17				
39	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43780.2025	Obszar planu Kozierki	+	j.n.:

				Kozery					
	Wnosi o: uwzględnienie na terenie całego przedmiotowego projektu planu dla wsi Kozarki i Kozery likwidacji przenoszenia i kablowania sieci energetycznych oraz przenoszenia i likwidacji sieci gazowych. Uwzględnienie likwidacji stref ochronnych z tym związanych. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.22, 33.								
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22								
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43781.2025	Z Kozarki Kozery		+			j.n.:	
40	Wnosi o: ustalenie minimalnej powierzchni działek położonych na terenach z kolejnymi oznaczeniami Z do normatywu 1000 m². Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.15, 30. Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 15								
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43783.2025	Obszar planu Kozarki Kozery		+			j.n.:	
41	Wnosi o: dopuszczenie na całym obszarze Planu kanalizowania i przekładania rowów lub otwartych rowów odpowiednio w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny lub wzdłuż granic nieruchomości z zachowaniem połączenia z systemem rowów i cieków wodnych poza obszarem planu.								

	Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 13, 18, 26.			
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13			
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13			
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43785.2025	Obszar planu Kozarki Kozery	+
	j.n.:			
42	Wnosi o: Ustalenie dla wszystkich obszarów dla których ustanowiona jest linia zabudowy, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, dopuszczenie realizacji zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 14, 29.			
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 14			
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43794.2025	Obszar planu Kozarki Kozery	+
	j.n.:			
43	Wnosi o: ustalenie dla wszystkich obszarów, dla których ustanowiona jest linia zabudowy, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny			

	publiczne), nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, dopuszczenie realizacji zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy remontów, zmiany sposobu użytkowania itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 14, 29, 42.					
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 14					
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43795.2025	U Kozierki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: ustalenie dla wszystkich terenów na obszarze Planu oznaczonych kolejnymi symbolami „U” (usługi) przeznaczenia podstawowego: zabudowa usługowa, oraz przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, obiekty gastronomiczne, zieleni urządzona, zabudowa zamieszkania zbiorowego (typu hotel-motel), stacja paliw, infrastruktura techniczna, farmy źródeł energii odnawialnej, drogi wewnętrzne, parkingi.					
44	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Każdy z terenów oznaczonych symbolem U posiada w ramach przeznaczenia uzupełniającego (§ 18 pkt 2, § 19 pkt 2, § 20 pkt 2): a) teren infrastruktury technicznej, b) teren zieleni naturalnej, c) teren zieleni urządzonej, d) teren parkingu; oraz w ramach zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (§ 18 pkt 7 lit. b, § 19 pkt 6 lit. b, § 20 pkt 5 lit. b): „dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane” Szczegółowy zakres realizacji inwestycji ustalany będzie indywidualnie na etapie odrębnych postępowań administracyjnych. Uwaga nieuwzględniona w części:					

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się zapisów mpzp. Przeznaczenia terenów w przedkładanym projekcie mpzp zgodne są z Rozporządzenia 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), które to określa precyzyjny katalog funkcji – co do jej nazwy, a co za tym idzie nie ma możliwości wpisania w przeznaczenie podstawowe bądź towarzyszące zaproponowanych przez wnioskodawcę funkcji. Nie dopuszcza się lokalizowania farm energii odnawialnej na terenach usług (U). Projekt planu podlegał uzgodnieniu z Centralnym Portem Komunikacyjnym i został pozytywnie uzgodniony. Na terenach w miejscowości Kozierki i Kozery nie ma możliwości lokalizowania farm elektrowni wiatrowych w związku z koniecznością zachowania niskiej wysokości obiektów znajdujących się w pobliżu planowanego lotniska. Nie planuje się również realizacji elektrowni słonecznych. Lokalizowanie terenów produkcji energii pośród terenów mieszkaniowych jest niezgodne z polityką przestrzenną gminy Grodzisk Mazowiecki, zawartą m.in. w Studium. Tereny wsi Kozierki i Kozery objęte projektem planu, zgodnie z ustaleniami Studium, to tereny mieszkaniowo-usługowe (MU.1) oraz tereny zieleni ciągów ekologicznych (Z). Lokalizacja farm fotowoltaicznych na tych terenach mogłaby powodować konflikty funkcjonalno-przestrzenne, negatywne oddziaływania krajobrazowe oraz obniżenie jakości zamieszkania, co pozostaje w sprzeczności z przeznaczeniem tych obszarów jako terenów usługowych sąsiadujących z terenami mieszkaniowymi oraz terenami zieleni.				
07-11-2025 r.		osoba fizyczna PP/43796.2025	Z Kozierki Kozery	+ <

Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 15					
07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43798.2025	Obszar planu Z Kozerki Kozery	+	+	j.n.:
Wnosi o:					
1. Dopuszczenie na całym obszarze Planu kanalizowania i przekładania rowów lub otwartych rowów odpowiednio w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny lub wzdłuż granic nieruchomości z zachowaniem połączenia z systemem rowów i cieków wodnych poza obszarem planu. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 13, 18, 26, 41. 2. Ustalenie dla wszystkich obszarów, dla których ustanowiona jest linia zabudowy, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, dopuszczenie realizacji zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 14, 29, 42, 43. 3. Ustalenie minimalnej powierzchni działek położonych na terenach z kolejnymi oznaczeniami Z do normatywu 1000 m². Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.15, 30, 40, 46. 4. Dopuszczenie lokalizacji farm energii odnawialnej na terenach działek oznaczonych numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.16, 32, 37. 5. Dopuszczenie przenoszenia, przykrywania, regulowania oraz kanalizowania rowów i naturalnych cieków wodnych. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 17, 35, 38. 6. Uwzględnienie na terenie całego przedmiotowego projektu Planu dla wsi Kozery i Kozerki likwidacji, przenoszenia i kablowania sieci energetycznych oraz przenoszenia i likwidacji sieci gazowych. Uwzględnienie likwidacji stref ochronnych z tym związanych. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.22, 33, 39. 7. Dopuszczenie niwelowania nierówności w obszarach wymagających regulacji związanych z różnicą rzędnych terenu umożliwiającego dostosowanie rzędnych do dróg istniejących lub projektowanych. Dopuszczenie regulowania rzędnych terenów o obniżonej nośności gruntu w oparciu o przepisy odrębne.					

47

Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 21, 31, 36. 8. Dopuszczenie usług tymczasowego składowania towarów z wyłączeniem materiałów niebezpiecznych na terenach oznaczonych w projekcie Planu numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 12, 27, 28. 9. Dopuszczenie na terenach oznaczonych numerowanymi symbolami Z usług oświaty i hotelowych. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 11, 23, 34, 45. 10. Odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie: Z uwagi na negatywne skutki oddziaływania obwodnicy oraz utrudnienia techniczne i planistyczne związane z jej budową a także z wyłączeniem znacznych terenów, przez które biegnie infrastruktura zaopatrująca dużą część Grodziska Mazowieckiego w gaz oraz energię elektryczną (gazociąg fi 400 oraz linia 15kV) uprzejmie proszę o odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga o tej samej treści. Patrz uwaga L.p. 20, 25. 11. Dopuszczenie poniższych parametrów zabudowy na terenach oznaczonych numerowanymi literami Z minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej – 0,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6, minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,2, maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, dopuszcza się dachy płaskie. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 19, 24.	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13 Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17 Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19 Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 11 Uzasadnienie jak dla uwagi nr 12 Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13
---	---

	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 14 Uzasadnienie jak dla uwagi nr 15 Uzasadnienie jak dla uwagi nr 16 Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17 Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19 Uzasadnienie jak dla uwagi nr 20 Uzasadnienie jak dla uwagi nr 21 Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22					j.n.:
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43799.2025	Z Kozierki Kozery	+	+	j.n.:
48	Wnosi o: dopuszczenie poniższych parametrów zabudowy na terenach objętych Planem, oznaczonych numerowanymi literami Z: - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,4 - maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,6 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,2 - maksymalna wysokość zabudowy - 12m - dopuszcza się dachy płaskie. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 19, 24, 47 pkt 11.					
49	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19					j.n.:
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43800.2025	Obszar planu Kozierki	+	+	j.n.:

					Kozery				
	Wnosi o: dopuszczenie niwelowania nierówności w obszarach wymagających regulacji związanych z różnicą rzędnych terenu umożliwiającego dostosowanie rzędnych do dróg istniejących lub projektowanych. Dopuszczenie regulowania rzędnych terenów o obniżonej nośności gruntu w oparciu o przepisy odrębne. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 21, 31, 36, 47 pkt 7.								
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 21								
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43802.2025	Obszar planu Kozarki Kozery	+	+			j.n.:	
	Wnosi o: dopuszczenie na całym obszarze Planu kanalizowania i przekładania rowów lub otwartych rowów odpowiednio w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny lub wzdłuż granic nieruchomości z zachowaniem połączenia z systemem rowów i cieków wodnych poza obszarem planu. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 13, 18, 26, 41. 47 pkt 1.								
50	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13								
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13								
51	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43803.2025	Obszar planu Kozarki Kozery		+			j.n.:	

	Wnosi o: ustalenie dla wszystkich obszarów, dla których ustanowiona jest linia zabudowy, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi, ścieżki rowerowe, chodniki, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, dopuszczenie realizacji zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 14, 29, 42, 43, 47 pkt 2.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 14				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43805.2025	Z Kozierki Kozery	+	j.n.:
52	Wnosi o: dopuszczenie niwelowania nierówności w obszarach wymagających regulacji związanych z różnicą rzędnych terenu, umożliwiającego dostosowanie rzędnych do dróg istniejących lub projektowanych. Dopuszczenie regulowania rzędnych terenów o obniżonej nośności gruntu w oparciu o przepisy odrębne. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 21, 31, 36, 47 pkt 7, 49.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 21				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43806.2025	Z Kozierki Kozery	+	j.n.:
53	Wnosi o: ustalenie minimalnej powierzchni działek położonych na terenach z kolejnymi oznaczeniami Z do normatywu 1000 m². Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.15, 30, 40. 46, 47 pkt 3.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 21				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43806.2025	Z Kozierki Kozery	+	j.n.:

54	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 15				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43809.2025	Z Kozarki Kozery	+	j.n.:
Wnosi o: odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie: Z uwagi na negatywne skutki oddziaływania obwodnicy oraz utrudnienia techniczne i planistyczne związane z jej budową a także z wyłączeniem znacznych terenów, przez które biegnie infrastruktura zaopatrująca dużą część Grodziska Mazowieckiego w gaz oraz energię elektryczną (gazociąg fi 400 oraz linia 15kV) uprzejmie proszę o odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga o tej samej treści. Patrz uwaga L.p. 20, 25. 47 pkt 10.					
55	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 20				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43811.2025	Z Kozarki Kozery	+	j.n.:
Wnosi o: Dopuszczenie usług tymczasowego składowania towarów z wyłączeniem materiałów niebezpiecznych na terenach oznaczonych w projekcie Planu numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 12, 27, 28, 47 pkt 8.					
Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 12					

07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43812.2025	18Z, 22KR Kozerki działka ew. nr: 180/23 (18Z)	+	j.n.:
Wnosi o: uwzględnienie połączenia drogowego komunikującego końcówkę drogi serwisowej obwodnicy po stronie wschodniej znajdującej się na działce 180/23 z projektowaną drogą 22KR. To krótkie lecz perspektywiczne połączenie znacznie wpłynie na komfort obsługi przyległych nieruchomości.				
56 Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: W celu umożliwienia w przyszłości realizacji połączenia drogowego pozostawiano fragment terenu Z bez prawa zabudowy – poza liniami zabudowy, co było przedmiotem uzgodnień z MZWD. Projekt planu został wysłany do opinii i uzgodnień do MZDW 10 marca 2025 r. i zawierał połączenie drogowe (wówczas droga 30KR) pomiędzy drogą 22KR a drogą serwisową będącą częścią terenu 2KDG – projekt planu wysłany do uzgodnień dostępny jest w Biuletynie Informacji Publicznej https://bip.grodzisk.pl/a,42491,4a-projekt-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-dla-czesci-wsi-kozerki-i-kozerzy-przy-za.html. MZDW w swoim postanowieniu odmówiło uzgodnienia projektu planu, a za jeden z warunków pozytywnego uzgodnienia wskazało „<i>Jednocześnie Zarząd Województwa wskazuje na potrzebę usunięcia z przedmiotowego projektu planu miejscowego proponowanej drogi oznaczonej jako 30KR</i>”. Warunkiem uchwalenia planu miejscowego jest uzyskanie kompletu pozytywnych uzgodnień. W związku ze stanowiskiem MZDW nie ma możliwości uwzględnienia wskazanego połączenia drogowego.				
57 Wnosi o: uwzględnienie na terenie całego przedmiotowego projektu planu dla wsi Kozery i Kozerki likwidacji, przenoszenia i kablowania sieci energetycznych oraz przenoszenia i likwidacji sieci gazowych. Uwzględnienie likwidacji stref ochronnych z tym związanych. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.22, 33, 39, 47 pkt 6.				
Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22				

58	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43820.2025	Z Kozierki Kozery	+	+
	j.n.: Wnosi o: dopuszczenie poniższych parametrów zabudowy na terenach oznaczonych numerowanymi literami Z: - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,4 - maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,6 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5, 2,2 - dopuszcza się dachy płaskie. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 19, 24, 47 pkt 11, 48				
59	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43821.2025	1U Kozierki 182/8 (9Z, 22KR), 182/14 (11Z), 182/6 (18Z), 182/12 (11Z, 18Z, 18WS)	+	+
	j.n.:				

		182/10 (1KR), 182/3 (1U, 1MNW, 2MNW, 1KR, 2KR) Kozery			
Wnosi o: dopuszczenie na wszystkich działkach usługowych w obszarze 1U zabudowy usługowej w postaci magazynów, garaży i budynków gospodarczych, lokalizacji obiektów handlowych i usługowych, gastronomicznych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (wskazanie z wyraźnym pogrubieniem tekstu na stronie 32 Projektu) oraz dopuszczenie kondygnacji podziemnych, zgodnie z zapisami wskaźników opartych na Studium, ujętych w projekcie Planu 09-2025 na stronie 32 jako „wskazany”.					
Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Dla terenu 1U plan dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych: § 18 pkt 7 lit. b: „dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane”. Plan dopuszcza również realizację kondygnacji podziemnych na terenie 1U w § 18 pkt 7 lit. c: „dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych”. Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się zapisów mpzp. Teren 1U znajduje się we wsi Kozierki, natomiast obszar wskazany do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², w tym usług komercyjnych, biurowych ustalono w Studium wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719 ul. Orlich-Dreszera we wsi Kozery. Dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² dla terenu 1U byłoby niezgodne z obowiązującym Studium. Teren 1U znajduje się na terenie oznaczonym w studium jako MU.1 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej. Dla terenu MU.1 Studium ustala: Priorytet dla lokalizowania: – zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; – usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; – obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - w wyznaczonych obszarach.					

	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych: na pozostałym obszarze miasta i w terenach podmiejskich bez obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000m² : – maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 20m, usługowej - 20m; – wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%; – dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej; – wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8; – minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodzinną 500m², z zabudową usługową 1 000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii); – tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych; – tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych. Studium nie dopuszcza realizacji zabudowy magazynowej na terenie 1U. Przeznaczenia terenów w przedkładanym projekcie mpzp zgodne są z Rozporządzenia 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), które to określa precyzyjny katalog funkcji – co do jej nazwy, a co za tym idzie nie ma możliwości wpisania w przeznaczenie podstawowe bądź towarzyszące zaproponowanych przez wnioskodawcę funkcji.					
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43823.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie przenoszenia, przykrywania, regulowania oraz kanalizowania rowów i naturalnych cieków wodnych. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 17, 35, 38, 47 pkt 5					
60	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17 Uwaga nieuwzględniona w części:					

	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43824.2025	Obszar planu Kozarki Kozery	+	j.n.:
61	Wnosi o: odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie: Z uwagi na negatywne skutki oddziaływania obwodnicy oraz utrudnienia techniczne i planistyczne związane z jej budową a także z wyłączeniem znacznych terenów, przez które biegnie infrastruktura zaopatrująca dużą część Grodziska Mazowieckiego w gaz oraz energię elektryczną (gazociąg fi 400 oraz linia 15kV) uprzejmie proszę o odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga o tej samej treści. Patrz uwaga L.p. 20, 25. 47 pkt 10, 54.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 20				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43825.2025	Z Kozarki Kozery	+	j.n.:
62	Wnosi o: Dopuszczenie lokalizacji farm energii odnawialnej na terenach działek oznaczonych numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.16, 32. 37, 47 pkt 4				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 16				
63	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43826.2025	1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 11Z, 14Z Kozarki	+	j.n.:

				działka ew. nr: 190/4 (2MNW, 1Z, 2Z, 4Z, 5Z, 5WS, 6WS, 18KR, 2KDL), 190/6 (11Z, 14Z, 5KDL, 2KDD, 22KR), 191/5 (14Z, 2KDD), 191/7 (2MNW, 1Z, 5WS), 191/10 (3Z, 4Z, 5Z, 6WS, 18KR) 191/19 (3MNW, 3Z, 5Z, 6WS)			
Wnosi o: zmianę przeznaczenia działki 191/19 oraz 190/4, 190/6, 191/5, 191/7, 191/10 z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), zgodnie z rzeczywistym charakterem i potencjałem terenu. Uzasadnienie: Projekt MPZP zalicza działki o numerze ewidencyjnym 190/4, 190/6, 191/5, 191/7, 191/10 których jestem właścicielem, do terenów zieleni. Z przedmiotową decyzją nie sposób się zgodzić, a przemawia za tym szereg argumentów natury planistycznej, ale także i społecznej. I. Spójność z istniejącą zabudową i zasadą ład przestrzennego. Działki będąca przedmiotem niniejszych uwag znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzenie w tym miejscu terenów zieleni jest sprzeczne z zasadą ład przestrzennego określona w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ład przestrzenny wymaga kształtowania przestrzeni z poszanowaniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych i gospodarczych, przy zachowaniu harmonii i spójności z otoczeniem. Projekt MPZP narusza tę zasadę, wprowadzając tereny zieleni w jednej linii z terenami przeznaczonymi pod zabudowę, co powoduje rozbiście układu urbanistycznego i pozbawia działki logicznego związku z pozostałą strukturą osadniczą. Zamiast uporządkowania przestrzeni, plan generuje chaos przestrzenny, w sposób nieuzasadniony i zupełnie arbitralny rozciągając teren zieleni na linię zabudowy. Działki posiadają dostęp do dróg od ul. Marsa jak i ul Osiedlowej w Kałęczynie							

Takie uwarunkowania infrastrukturalne stanowią jeden z podstawowych czynników decydujących o możliwości zabudowy terenu zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polityka przestrzenna powinna zapewniać efektywne wykorzystanie dostępnej infrastruktury technicznej. Przeznaczenie uzbromionych działek na cele zieleni - przy równoczesnych potrzebach mieszkaniowych w gminie - stanowi marnotrawstwo istniejących zasobów i jest sprzeczne z zasadą racjonalności planowania.

II. Rzeczywiste użytkowanie terenu i dotychczasowe decyzje

Mimo że działki są oznaczone w ewidencji jako „pastwiska trwałe”, faktyczny sposób ich użytkowania oraz wydane decyzje administracyjne wskazują, że teren ma charakter mieszkaniowo-siedliskowy.

Warto dodać, że gmina uruchomiła linię autobusową do świetlicy wiejskiej, której przystanek zlokalizowany jest bezpośrednio przy działkach będących przedmiotem niniejszego pisma. Inwestycja ta służy mieszkańcom obecnych i przyszłych terenów mieszkaniowych, co potwierdza, że rozwój zabudowy w tym rejonie był dotychczas wspierany przez gminę. Przeznaczenie tych terenów pod zieleni stoi więc w sprzeczności z dotychczasową polityką rozwoju i układem komunikacyjnym miejscowości.

III. Niekorzystne skutki ekonomiczne i społeczne

Zmiana przeznaczenia działek z funkcji mieszkaniowej na zieleni prowadzi do znacznego spadku jej wartości rynkowej, ogranicza prawo własności i pozbawia właściciela możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w takim przypadku właściciel może wystąpić z roszczeniem o odszkodowanie lub wykup nieruchomości, co obciąża budżet gminy. Tym samym projekt planu może skutkować niepotrzebnym ryzykiem finansowym dla samorządu.

Ponadto ograniczenie zabudowy w tym rejonie stoi w sprzeczności z celami rozwoju demograficznego i gospodarczego gminy. Kozerki to miejscowość o niewielkiej liczbie mieszkańców, która mogłaby rozwijać się w sposób zrównoważony dzięki dopuszczeniu nowej zabudowy jednorodzinnej. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej przyniosłoby gminie stałe wpływy z podatku od nieruchomości - którego stawka jest większa dla budynków mieszkalnych w porównaniu do terenów zieleni, zwiększenie liczby mieszkańców, a w konsekwencji - rozwój lokalnej infrastruktury i usług.

IV. Brak realnej potrzeby tworzenia nowych terenów zieleni

W dokumentacji planistycznej nie przedstawiono żadnego uzasadnienia funkcjonalnego dla wprowadzenia terenów zieleni w miejscu działek, będącej przedmiotem pisma. W bezpośrednim sąsiedztwie istnieją już tereny zieleni i otwarte przestrzenie, które w pełni zaspokajają lokalne potrzeby rekreacyjne. Utworzenie w tym rejonie dodatkowych terenów zielonych nie poprawia jakości środowiska, natomiast blokuje naturalny kierunek rozwoju zabudowy, co jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy).

V. Brak analizy skutków ekonomicznych i merytorycznego uzasadnienia, ograniczenie prawa własności

Z dokumentacji planistycznej nie wynika, by analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane lub upublicznione. Wnoszę zatem o uzupełnienie materiałów o tę analizę oraz o przedstawienie uzasadnienia merytorycznego decyzji o przeznaczeniu

omawianych pod zieleni. Każde ograniczenie prawa własności wymaga bowiem konkretnego i racjonalnego uzasadnienia w świetle zasad planowania przestrzennego i orzecznictwa sądów administracyjnych. Mając na uwadze poniesioną powyżej argumentację wnoszę o zmianę przeznaczenia działki 190/4, 190/6, 191/5, 191/7, 191/10 z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNW). Takie rozwiązanie zapewni spójność urbanistyczną z istniejącą zabudową, wykorzysta istniejącą infrastrukturę, zapobiegnie nieuzasadnionym szkodom finansowym i ograniczeniom prawa własności oraz będzie zgodne z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju określonymi w art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga o podobnej treści patrz uzasadnienie uwaga L.p. 6, 7, 8, 9.	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się funkcji wskazanej działki. Plan miejscowy co do funkcji terenów musi być zgodny z dokumentem kierunkowym gminy dotyczącym polityki przestrzennej, a mianowicie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (Uchwała nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. z późn. zm.), zwane dalej „Studium”. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to mianem „władztwa planistycznego”. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo. Rada Gminy w swym władztwie planistycznym nie może przekraczać swych kompetencji, kontrolę nad Uchwałami Rady posiada Nadzór Prawny Wojewody Mazowieckiego – sprawdzający zgodność uchwał z przepisami prawa, w tym Studium gminy. Dz. ew. nr 190/4, 191/7 - częściowo w terenie oznaczonym symbolem 2MNW. Działki 190/6, 191/5, 191/10 oraz części działek 190/4, 191/7 w dokumencie Studium przeznaczone są pod tereny Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych. Na terenach Z Studium ustala: Założenia i kierunki zmian: Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy. Działania priorytetowe: – ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych; – kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Priorytet dla lokalizowania: – ciągów spacerowych;
---	--

- obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postojów, miejsca piknikowe itp.);
- niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku; zbiorniki retencyjne, poldery.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach Z Studium wskazuje priorytet dla lokalizowania obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo – rowerowych (miejsca postojów, miejsca piknikowe itp.). Usługi turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji jednoznacznie powiązane są ze szlakami pieszo-rowerowymi i dopełniają ich funkcję. Jednocześnie na tych terenach wskazywany jest wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% zgodnie ze Studium).

Nie ma możliwości przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Na terenach oznaczonych symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 11Z, 14Z możliwa będzie realizacja zabudowy o niskiej intensywności, zgodnie z brzmieniem tekstu planu § 22 pkt 2: „**przeznaczenie uzupełniające:**

- a) teren usług turystyki,
- b) teren usług gastronomii,
- c) teren usług sportu i rekreacji,
- d) teren infrastruktury technicznej.”

o parametrach określonych w § 22 pkt 6 lit d:

„ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3
- maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
- maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f.”

	Wspomniane we wniosku postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ – nie dotyczy procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co do zasadny mpzp musi być zgodny ze Studium, natomiast decyzja WZ nie musi być zgodna ze Studium, jednakże postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ zawieszają się w przypadku prowadzenia procedury mpzp. Ponadto, informuję iż do przedmiotowego mpzp sporządzono prognozę skutków finansowych, która stanowi element dokumentacji formalno - prawnej procedury sporządzania mpzp. Sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko, która została udostępniona do konsultacji społecznych wraz z projektem planu. Wspomniane podziały działek na działki o normatywie 3 000 m² wynikają z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie dotyczą terenów budowlanych – wyznaczonych w mpzp pod realizacją funkcji budowlanych.				
64	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43827.2025	Z Kozarki Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie na terenach oznaczonych numerowanymi symbolami Z usług oświaty i hotelowych. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 11, 23, 34. 45, 47 pkt 9				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 11				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43830.2025	Z Kozarki Kozery	+	j.n.:
65	Wnosi o: Dopuszczenie lokalizacji farm energii odnawialnej na terenach działek oznaczonych numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.16, 32. 37, 47 pkt 4, 62.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 16				
66	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43831.2025	1U Kozarki	+	j.n.:

		Kozery			
Wnosi o: ustalenie następujących wskaźników zabudowy w całym obszarze 1U: - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% a z zabudową usług oświaty 10%, - minimalna intensywność zabudowy: 0,01, - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8, - maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym: 20 m dla budynków usług, 12 m dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży, 6m dla budynków portierni. Dopuszczenie zabudowy w granicy działki dla zabudowy przejezdnej, ustalenie minimalnej powierzchni działki usługowej 1000m² z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii.					
Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1U. Zgodnie z § 18 pkt 7 lit. d i lit. e projektu planu dla terenu 1U: „d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, – maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8, – minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01, – maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,6, – maksymalną intensywność zabudowy: 2,4, – maksymalną wysokość zabudowy: 16 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f, e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²” Wskaźniki zabudowy oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalone zostały w nawiązaniu do potencjału inwestycyjnego działek oraz do zabudowy usługowej istniejącej na sąsiadujących terenach. Ponadto większa intensyfikacja zabudowy usługowej miałaby negatywny wpływ na środowisko terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie (tereny 1MNW i 2MNW w projekcie planu). Wskaźniki zabudowy ustalone w projekcie planu zgodnie są ze ustaleniami Studium dla terenu MU.1. Na pobliskich terenach nie znajduje się zabudowa przejezdna, nie jest to teren centrum miasta. Sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 719 oraz zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego uniemożliwia realizację zabudowy przejezdnej. W projekcie planu nie ustala się realizacji zabudowy przejezdnej.					

67	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43832.2025	Obszar planu Kozerki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie przenoszenia, przykrywania, regulowania oraz kanalizowania rowów i naturalnych cieków wodnych. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 17, 35, 38, 47 pkt 5, 60.					
68	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43833.2025	Obszar planu Kozerki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: uwzględnienie na terenie całego przedmiotowego projektu Planu dla wsi Kozery i Kozerki likwidacji, przenoszenia i kablowania sieci energetycznych oraz przenoszenia i likwidacji sieci gazowych. Uwzględnienie likwidacji stref ochronnych z tym związanych. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.22, 33, 39, 47 pkt 6, 57.					
67	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17					
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17					
68	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22					
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22					

69	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43834.2025	1U Kozierki Kozery		+	j.n.:
	Wnosi o: ustalenie następujących wskaźników zabudowy w całym obszarze 1U: - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% a z zabudową usług oświaty 10%, - minimalna intensywność zabudowy: 0,01, - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8, - maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym: 20 m dla budynków usług, 12 m dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży, 6m dla budynków portierni. Dopuszczenie zabudowy w granicy działki dla zabudowy pierzejowej, ustalenie minimalnej powierzchni działki usługowej 1000m² z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.66.					
70	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43835.2025	Z Kozierki Kozery		+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie na terenach oznaczonych numerowanymi symbolami Z usług oświaty i hotelowych. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 11, 23, 34. 45, 47 pkt 9, 64.					
71	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43836.2025	Z Kozierki Kozery		+	j.n.:
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 11					

	Wnosi o: Dopuszczenie usług tymczasowego składowania towarów z wyłączeniem materiałów niebezpiecznych na terenach oznaczonych w projekcie Planu numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 12, 27, 28, 47 pkt 8, 55.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 12				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43837.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o: odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie: Z uwagi na negatywne skutki oddziaływania obwodnicy oraz utrudnienia techniczne i planistyczne związane z jej budową a także z wyłączeniem znacznych terenów, przez które biegnie infrastruktura zaopatrująca dużą część Grodziska Mazowieckiego w gaz oraz energię elektryczną (gazociąg fi 400 oraz linia 15 kilowatów) uprzejmie proszę o odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga o tej samej treści. Patrz uwaga L.p. 20, 25. 47 pkt 10, 54, 61.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 20				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43838.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
73	Wnosi o: uwzględnienie na terenie całego przedmiotowego projektu Planu dla wsi Kozery i Kozierki likwidacji, przenoszenia i kablowania sieci energetycznych oraz przenoszenia i likwidacji sieci gazowych. Uwzględnienie likwidacji stref ochronnych z tym związanych. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.22, 33, 39, 47 pkt 6, 57, 68.				

	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22					j.n.:
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43840.2025	Z Kozierki Kozery	+	+	
74	Wnosi o: dopuszczenie poniższych parametrów zabudowy na terenach oznaczonych numerowanymi literami Z: - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,4 - maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,6 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,2 - maksymalna wysokość zabudowy - 12m - dopuszcza się dachy płaskie. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 19, 24, 47 pkt 11, 48, 58.					
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19					

75	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43841.2025	Obszar planu Kozerki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie przenoszenia, przykrywania, regulowania oraz kanalizowania rowów i naturalnych cieków wodnych na całym terenie objętym Planem. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 17, 35, 38, 47 pkt 5, 60, 67.					
76	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43843.2025	Obszar planu Kozerki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie niwelowania nierówności w obszarach wymagających regulacji związanych z różnicą rzędnych terenu, umożliwiającego dostosowanie rzędnych do dróg istniejących lub projektowanych. Dopuszczenie regulowania rzędnych terenów o obniżonej nośności gruntu w oparciu o przepisy odrębne. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 21, 31, 36, 47 pkt 7, 49, 52.					
77	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43844.2025	Obszar planu Kozerki Kozery	+	+	j.n.:

78	Wnosi o: ustalenie dla wszystkich obszarów, dla których ustanowiona jest linia zabudowy, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszczenie realizacji zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 14, 29, 42, 43, 47 pkt 2, 51.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 14				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43845.2025	Z Kozierki Kozery	+	j.n.:
79	Wnosi o: dopuszczenie usług tymczasowego składowania towarów z wyłączeniem materiałów niebezpiecznych, na terenach oznaczonych w projekcie numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 12, 27, 28, 47 pkt 8, 55, 71.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 12				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43846.2025	Kozierki 182/8 (9Z, 22KR), 182/14 (11Z), 182/6 (18Z), 182/12 (11Z, 18Z, 18WS) 182/10 (1KR), 182/3 (1U, 1MNW, 2MNW, 1KR, 2KR)	+	j.n.:

	Wnosi o: dopuszczenie lokalizacji masztów, budowli i urządzeń operatorów telekomunikacyjnych, a także masztów i pylonów reklamowych na terenie działek nr 182/8, 182/14, 182/6, 182/12, 182/10, 182/3. Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Wysokość infrastruktury technicznej ustalone zostały w § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f w brzmieniu: „ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.”. Wszystkie tereny w granicy planu, oprócz terenów lasów L, w przeznaczeniu uzupełniającym mają wskazany teren infrastruktury technicznej. Zapisy planu umożliwiają realizację masztów, budowli i urządzeń operatorów telekomunikacyjnych. Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się zapisów mpzp odnośnie „masztów i pylonów reklamowych” – ustalenia dotyczą zapisów odrębnej uchwały - uchwały krajobrazowej (Uchwała nr 746/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 kwietnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane). Regulacje w zakresie masztów i pylonów reklamowych są poza zakresem mpzp.											
80	<table><tr><td>07-11-2025 r.</td><td>osoba fizyczna PP/43848.2025</td><td>Z Kozarki Kozery</td><td>+</td><td>+</td><td>j.n.:</td></tr></table> Wnosi o: dopuszczenie poniższych parametrów zabudowy na terenach oznaczonych numerowanymi literami Z: - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,4 - maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,6 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,2 - maksymalna wysokość zabudowy - 12m - dopuszcza się dachy płaskie. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 19, 24, 47 pkt 11, 48, 58, 74.						07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43848.2025	Z Kozarki Kozery	+	+	j.n.:
07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43848.2025	Z Kozarki Kozery	+	+	j.n.:							

	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19				j.n.:
81	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43849.2025	Z Kozierki Kozery	+	
Wnosi o: ustalenie minimalnej powierzchni działek objętych Planem, położonych na wszystkich terenach z kolejnymi oznaczeniami Z do normatywu 1000 m². Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.15, 30, 40. 46, 47 pkt 3, 53.					
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 15				j.n.:
82	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43852.2025	Z Kozierki Kozery	+	
Wnosi o: dopuszczenie lokalizacji farm energii odnawialnej na terenach wszystkich działek objętych Planem oznaczonych numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.16, 32. 37, 47 pkt 4, 62, 65.					
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 16				

83	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43856.2025	Z Kozarki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie poniższych parametrów zabudowy na terenach oznaczonych numerowanymi literami Z: - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,2, - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, - dopuszcza się dachy płaskie. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 19, 24, 47 pkt 11, 48, 58, 74, 80.					
84	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43857.2025	Z Kozarki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie usług tymczasowego składowania towarów z wyłączeniem materiałów niebezpiecznych, na terenach oznaczonych w projekcie planu numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 12, 27, 28, 47 pkt 8, 55, 71, 78. Uwaga nieuwzględniona w całości:					

	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 12					j.n.:
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43860.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	+	
	Wnosi o: dopuszczenie przenoszenia, przykrywania, regulowania oraz kanalizowania rowów i naturalnych cieków wodnych. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 17, 35, 38, 47 pkt 5, 60, 67, 75.					
85	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17					j.n.:
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43861.2025	Z Kozierki Kozery	+	+	
	Wnosi o: dopuszczenie lokalizacji farm energii odnawialnej na terenach działek oznaczonych numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.16, 32. 37, 47 pkt 4, 62, 65, 82.					
86	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 16					j.n.:
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43862.2025	Z Kozierki Kozery	+	+	
	Wnosi o:					
87	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17					j.n.:
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43862.2025	Z Kozierki Kozery	+	+	
	Wnosi o:					

	ustalenie minimalnej powierzchni działek, położonych na terenach z kolejnymi oznaczeniami Z do normatywu 1000 m ² . Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.15, 30, 40. 46, 47 pkt 3, 53, 81.					
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 15					
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43863.2025	Obszar planu Kozarki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie na całym obszarze Planu kanalizowania i przekładania rowów lub otwartych rowów odpowiednio w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny lub wzdłuż granic nieruchomości z zachowaniem połączenia z systemem rowów i cieków wodnych poza obszarem planu. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 13, 18, 26, 41. 47 pkt 1, 50.					
88	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13					
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13					
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43864.2025	Z Kozarki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie na terenach oznaczonych numerowanymi symbolami Z usług oświaty i hotelowych. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 11, 23, 34. 45, 47 pkt 9, 64, 70.					
89	Uwaga nieuwzględniona w całości:					

	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 11				
07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43865.2025	1Z, 11Z Kozerki działka ew. nr: 184/9 (2MNW, 1Z, 1WS, 2WS, 3WS, 18KR) i 184/11 (11Z, 22KR)	+	j.n.:	

Wnosi o:
zmianę przeznaczenia części działki nr 184/9 i działki nr 184/11 z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), zgodnie z rzeczywistym charakterem i potencjałem terenu.

Uzasadnienie:
Projekt MPZP zalicza część działki o numerze ewidencyjnym 184/9 i całą powierzchnię działki o numerze ewidencyjnym 184/11 (ca. 3100m²), których jesteśmy właścicielami, do terenów zieleni. Z przedmiotową decyzją nie sposób się zgodzić, a przemawia za tym szereg argumentów natury planistycznej, ale także ekonomicznej i społecznej.

I. Spójność z istniejącą zabudową i zasadą ładu przestrzennego
Działki będące przedmiotem niniejszych uwag znajdują się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów już zagospodarowanych i przeznaczonych pod zabudowę. W sąsiedztwie działki przebiega układ komunikacyjny, z którego korzystają mieszkańcy okolicznych domów. W ramach wcześniejszego podziału nieruchomości w sąsiedztwie działki została wytyczona droga wewnętrzna, zapewniająca dostęp komunikacyjny do innych działek - co jednoznacznie świadczy o planowanym przeznaczeniu tego terenu pod zabudowę mieszkaniową.

Wprowadzenie w tym miejscu terenów zieleni jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego określoną w art. 2 pkt I ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ład przestrzenny "wymaga kształtowania przestrzeni z poszanowaniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych i gospodarczych, przy zachowaniu harmonii i spójności z otoczeniem. Projekt MPZP narusza tę zasadę, wprowadzając tereny zieleni w jednej linii z terenami przeznaczonymi pod zabudowę, co powoduje rozbicie układu urbanistycznego i pozbawia działki logicznego związku z pozostałą strukturą osadniczą. Zamiast uporządkowania przestrzeni, plan generuje chaos przestrzenny, w sposób nieuzasadniony i zupełnie arbitralny rozciągając teren zieleni na linię zabudowy.

II. Rzeczywiste użytkowanie terenu i dotychczasowe decyzje
Mimo, że działki w sąsiedztwie są oznaczone w ewidencji jako „pastwiska trwałe”, faktyczny sposób ich użytkowania oraz wydane decyzje administracyjne wskazują, że teren ma charakter mieszkaniowo-siedliskowy. Jak wskazano wyżej, na sąsiednich działkach zostały wybudowane budynki mieszkalne jednorodzinne. Potwierdza to, że teren spełniał warunki zabudowy i był w praktyce traktowany jako

obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. W sąsiedztwie występuje zabudowa o analogicznym charakterze, a dostęp do drogi i infrastruktury potwierdza, że teren ten jest naturalnym kierunkiem kontynuacji rozwoju zabudowy wsi.

Warto dodać, że gmina wybudowała świetlicę gminną z boiskiem, uruchomiła linię autobusową, której trasa przebiega przez ulicę Marsa. Inwestycje te służą mieszkańcom obecnych i przyszłych terenów mieszkaniowych, co potwierdza, że rozwój zabudowy w tym rejonie był dotychczas wspierany przez gminę. Przeznaczenie tych terenów pod zieleni stoi więc w sprzeczności z dotychczasową polityką rozwoju i układem komunikacyjnym miejscowości.

III. Niekorzystne skutki ekonomiczne i społeczne

Zmiana przeznaczenia działek z funkcji mieszkaniowej na zieleni prowadzi do znacznego spadku ich wartości rynkowej, ogranicza prawo własności i pozbawia właściciela możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w takim przypadku właściciel może wystąpić z roszczeniem o odszkodowanie lub wykup nieruchomości, co obciąża budżet gminy. Tym samym projekt planu może skutkować niepotrzebnym ryzykiem finansowym dla samorządu.

Ponadto ograniczenie zabudowy w tym rejonie stoi w sprzeczności z celami rozwoju demograficznego i gospodarczego gminy. Kozerki to miejscowość o niewielkiej liczbie mieszkańców, która mogłaby rozwijać się w sposób zrównoważony dzięki dopuszczeniu nowej zabudowy jednorodzinnej. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej przyniosłoby gminie stałe wpływy z podatku od nieruchomości - którego stawka jest większa dla budynków mieszkalnych w porównaniu do terenów zieleni, zwiększenie liczby mieszkańców, a w konsekwencji - rozwój lokalnej infrastruktury i usług.

IV. Brak realnej potrzeby tworzenia nowych terenów zieleni

W dokumentacji planistycznej nie przedstawiono żadnego uzasadnienia funkcjonalnego dla wprowadzenia terenów zieleni w miejscu działek będących przedmiotem pisma. W bezpośrednim sąsiedztwie istnieją już tereny zieleni i otwarte przestrzenie, które w pełni zaspokajają lokalne potrzeby rekreacyjne. Utworzenie w tym rejonie dodatkowych terenów zielonych nie poprawia jakości środowiska, natomiast blokuje naturalny kierunek rozwoju zabudowy, co jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy).

V. Brak analizy skutków ekonomicznych i merytorycznego uzasadnienia, ograniczenie prawa własności

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Z dokumentacji planistycznej nie wynika, by takie analizy w szczególności ekonomiczna i społeczna - zostały wykonane lub upublicznione. Wnosimy zatem o uzupełnienie materiałów o tę analizę oraz o przedstawienie uzasadnienia merytorycznego decyzji o przeznaczeniu omawianych obszarów pod zieleni. Każde ograniczenie prawa własności wymaga bowiem konkretnego i racjonalnego uzasadnienia w świetle zasad planowania przestrzennego i orzecznictwa sądów administracyjnych.

Mając na uwadze poniesioną powyżej argumentację wnosimy o zmianę przeznaczenia części działki nr 184/9 i działki nr 184/11 z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN W). Takie rozwiązanie zapewni spójność urbanistyczną z istniejącą zabudową, wykorzysta istniejącą infrastrukturę, zapobiegnie nieuzasadnionym szkodom finansowym i ograniczeniom prawa własności oraz będzie zgodne z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju określonymi w art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga o podobnej treści patrz uzasadnienie uwaga L.p. 6, 7, 8, 9, 63.	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się funkcji terenów musi być zgodny z dokumentem kierunkowym gminy dotyczącym polityki przestrzennej, a Plan miejscowy co do funkcji terenów musi być zgodny z dokumentem kierunkowym gminy dotyczącym polityki przestrzennej, a mianowicie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (Uchwała nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. z późn. zm.), zwane dalej „Studium”. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określone jest to mianem „władztwa planistycznego”. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo. Rada Gminy w swym władztwie planistycznym nie może przekraczać swych kompetencji, kontrolę nad Uchwałami Rady posiada Nadzór Prawny Wojewody Mazowieckiego – sprawdzający zgodność uchwał z przepisami prawa, w tym Studium gminy. Dz. ew. nr 184/9 - częściowo w terenie oznaczonym symbolem 2MNW. Działka 184/11 oraz części działki 184/9 w dokumencie Studium przeznaczone są pod tereny Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych. Na terenach Z Studium ustala: Założenia i kierunki zmian: Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy. Działania priorytetowe: – ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych; – kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Priorytet dla lokalizowania: – ciągów spacerowych; – obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.); – niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku; zbiorniki retencyjne, poldery.
--	---

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach Z Studium wskazuje priorytet dla lokalizowania obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo – rowerowych (miejsc postoj, miejsca piknikowe itp.). Usługi turystyki, gastronomi, sportu i rekreacji jednoznacznie powiązane są ze szlakami pieszo-rowerowymi i dopełniają ich funkcję. Jednocześnie na tych terenach wskazywany jest wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% zgodnie ze Studium).

Nie ma możliwości przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Na terenach oznaczonych symbolami 1Z, 11Z możliwa będzie realizacja zabudowy o niskiej intensywności, zgodnie z brzmieniem tekstu planu § 22 pkt 2: „**przeznaczenie uzupełniające:**

- a) teren usług turystyki,
- b) teren usług gastronomi,
- c) teren usług sportu i rekreacji,
- d) teren infrastruktury technicznej.”

o parametrach określonych w § 22 pkt 6 lit d:

„ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3
- maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
- maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f.”

Wspomniane we wniosku postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ – nie dotyczy procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co do zasadny mppz musi być zgodny ze Studium, natomiast decyzja WZ nie musi być zgodna ze Studium, jednakże postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ zawieszają się w przypadku prowadzenia procedury mppz..

	Ponadto, informuję iż do przedmiotowego mpzp sporządzono prognozę skutków finansowych, która stanowi element dokumentacji formalno - prawnej procedury sporządzania mpzp. Sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko, która została udostępniona do konsultacji społecznych wraz z projektem planu. Wspomniane podziały działek na działki o normatywie 3 000 m² wynikają z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie dotyczą terenów budowlanych – wyznaczonych w mpzp pod realizacji funkcji budowlanych.				
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43866.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
91	Wnosi o: dopuszczenie niwelowania nierówności w obszarach wymagających regulacji związanych z różnicą rzędnych terenu, umożliwiającego dostosowanie rzędnych do dróg istniejących lub projektowanych. Dopuszczenie regulowania rzędnych terenów o obniżonej nośności gruntu w oparciu o przepisy odrębne. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 21, 31, 36, 47 pkt 7, 49, 52, 76. Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 21				
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43867.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
92	Wnosi o: dopuszczenie na całym obszarze Planu kanalizowania i przekładania rowów lub otwartych rowów odpowiednio w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny lub wzdłuż granic nieruchomości z zachowaniem połączenia z systemem rowów i cieków wodnych poza obszarem planu. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 13, 18, 26, 41. 47 pkt 1, 50, 88. Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13				

	Uwaga nieuwzględniona w części:				
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13				
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43868.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	+
93	Wnosi o:				
	uwzględnienie na terenie całego przedmiotowego projektu Planu dla wsi Kozery i Kozierki likwidacji, przenoszenia i kablowania sieci energetycznych oraz przenoszenia i likwidacji sieci gazowych. Uwzględnienie likwidacji stref ochronnych z tym związanych.				
	Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.22, 33, 39, 47 pkt 6, 57, 68, 73.				
	Uwaga uwzględniona w części:				
	Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22				
	Uwaga nieuwzględniona w części:				
94	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43869.2025	Obszar planu Kozierki: działka ew. nr: 180/14 (17WS), 180/15 (9Z 22KR), 180/21 (1U, 1KDL, 1KR), 180/23 (18Z)	+	+
	Wnosi o:				
	dopuszczenie przenoszenia, przykrywania, regulowania oraz kanalizowania rowów i naturalnych cieków wodnych.				
	Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 17, 35, 38, 47 pkt 5, 60, 67, 75, 85.				

	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17					
95	<table><tr><td>07-11-2025 r.</td><td>osoby fizyczne PP/43870.2025</td><td>Obszar planu Kozierki Kozery</td><td>+</td><td>j.n.:</td></tr></table> Wnosi o: ustalenie dla wszystkich obszarów, dla których ustanowiona jest linia zabudowy, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszczenie realizacji zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 14, 29, 42, 43, 47 pkt 2, 51, 77.	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43870.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43870.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:		
96	<table><tr><td>07-11-2025 r.</td><td>osoby fizyczne PP/43871.2025</td><td>Obszar planu Kozierki Kozery</td><td>+</td><td>j.n.:</td></tr></table> Wnosi o: ustalenie dla wszystkich obszarów, dla których ustanowiona jest linia zabudowy, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekr. itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszczenie realizacji zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy,	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43871.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43871.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:		

	nadbudowy, remontów, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 14, 29, 42, 43, 47 pkt 2, 51, 77, 95.					
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 14					
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43872.2025	U Kozerki Kozery	+	+	j.n.:
97	Wnosi o: ustalenie dla wszystkich terenów na obszarze Planu oznaczonych kolejnymi symbolami „U” (usługi) przeznaczenia podstawowego: zabudowa usługowa, oraz przeznaczenie tow.: zieleń urządzona, zabudowa zamieszkania zbiorowego (typu hotel-motel), stacja paliw, infrastruktura techniczna, farmy źródeł energii odnawialnej, drogi wewnętrzne, parkingi. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 44					
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 44					
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 44					
98	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43873.2025	Obszar planu Kozerki Kozery	+		j.n.:
	Wnosi o: odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie:					

	Z uwagi na negatywne skutki oddziaływania obwodnicy oraz utrudnienia techniczne i planistyczne związane z jej budową a także z wyłączeniem znacznych terenów, przez które biegnie infrastruktura zaopatrująca dużą część Grodziska Mazowieckiego w gaz oraz energię elektryczną (gazociąg fi 400 oraz linia 15 kV) uprzejmie proszę o odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga o tej samej treści. Patrz uwaga L.p. 20, 25. 47 pkt 10, 54, 61, 72.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 20				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43874.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie na całym obszarze Planu kanalizowania i przekładania rowów lub otwartych rowów odpowiednio w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny lub wzdłuż granic nieruchomości z zachowaniem połączenia z systemem rowów i cieków wodnych poza obszarem planu. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 13, 18, 26, 41. 47 pkt 1, 50, 88. 92.				
99	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13				
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13				
100	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43875.2025	Z Kozierki Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o: ustalenie minimalnej powierzchni działek, położonych na terenach z kolejnymi oznaczeniami Z do normatywu 1000 m².				

	Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.15, 30, 40. 46, 47 pkt 3, 53, 81, 87.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości:				
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 15				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43876.2025	1U Kozarki	+	j.n.:
101	Wnosi o: ustalenie następujących wskaźników zabudowy w całym obszarze 1U: - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% a z zabudową usług oświaty 10%, - minimalna intensywność zabudowy: 0,01, - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8, - maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym: 20 m dla budynków usług, 12 m dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży, 6m dla budynków portierni. Dopuszczenie zabudowy w granicy działki dla zabudowy pierzejowej, ustalenie minimalnej powierzchni działki usługowej 1000m² z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.66, 69.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości:				
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 66				
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43877.2025	Z Kozarki Kozery	+	j.n.:
102	Wnosi o: dopuszczenie poniższych parametrów zabudowy na terenach oznaczonych numerowanymi literami Z: - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,				

	- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,2, - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, - dopuszcza się dachy płaskie. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 19, 24, 47 pkt 11, 48, 58, 74, 80, 83.				
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19				
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43878.2025	Z Kozierki Kozery	+	j.n.:
103	Wnosi o: dopuszczenie lokalizacji farm energii odnawialnej na terenach działek oznaczonych numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.16, 32. 37, 47 pkt 4, 62, 65, 82, 86.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 16				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43879.2025	1U Kozierki Kozery	+	j.n.:
104	Wnosi o: dopuszczenie na działkach usługowych w obszarze 1U zabudowy usługowej w postaci magazynów, garaży i budynków gospodarczych, lokalizacji obiektów handlowych i usługowych, gastronomicznych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² (wskazanie z wyrażnym pogrubieniem tekstu na stronie 32 Projektu) oraz dopuszczenie kondygnacji podziemnych, zgodnie z zapisami wskaźników opartych na Studium, ujętych w projekcie Planu 09-2025 na stronie 32 jako „wskazany”.				

	Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.59.				
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 59				
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 59				
105	07-11-2025 r. osoby fizyczne PP/43880.2025				3Z, 4Z, 5Z Kozierki działka ew. nr: 192/3 (3MNW, 3Z, 4Z, 5Z, 6WS, 1KDL, 1KDD, 18KR), + j.n.:
Wnosi o: zmianę przeznaczenia części działki nr 192/3 o powierzchni ca. 15000m² od strony obwodnicy zachodniej Grodziska Maz. z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), zgodnie z rzeczywistym charakterem i potencjałem terenu. Uzupełnienie materiałów o analizy - w szczególności ekonomiczną, środowiskową i społeczną (o których mowa w punkcie V), a także czy zostały wykonane lub upublicznione oraz o przedstawienie uzasadnienia merytorycznego decyzji o przeznaczeniu omawianych terenów pod zieleni. Uzasadnienie: Projekt MPZP zalicza część działki o numerze ewidencyjnym 192/3, których jesteśmy właścicielami, do terenów zieleni. Z przedmiotową decyzją nie sposób się zgodzić, a przemawia za tym szereg argumentów natury planistycznej, ale także ekonomicznej i społecznej. I. Spójność z istniejącą zabudową i zasada ładu przestrzennego Działka będąca przedmiotem niniejszych uwag znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w pierwszej linii od terenów już zagospodarowanych i przeznaczonych pod zabudowę. Wzdłuż granicy działki przebiega układ komunikacyjny ul. Marsa, z którego korzystają mieszkańcy okolicznych domów. W ramach wcześniejszego podziału nieruchomości					

w sąsiedztwie działki została wytyczona droga wewnętrzna, zapewniająca dostęp komunikacyjny do innych działek - co jednoznacznie świadczy o planowanym przeznaczeniu tego terenu pod zabudowę mieszkaniową.

Wprowadzenie w tym miejscu terenów zieleni jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego określoną w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ład przestrzenny wymaga kształtowania przestrzeni z poszanowaniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych i gospodarczych, przy zachowaniu harmonii i spójności z otoczeniem. Projekt MPZP narusza tę zasadę, wprowadzając tereny zieleni w jednej linii z terenami przeznaczonymi pod zabudowę, co powoduje rozbicie układu urbanistycznego i pozbawia działki logicznego związku z pozostałą strukturą osadniczą. Zamiast uporządkowania przestrzeni, plan generuje chaos przestrzenny, w sposób nieuzasadniony i zupełnie arbitralny rozciągając teren zieleni na linię zabudowy.

Działka posiada uzbrojenie terenu - dostęp do sieci energetycznej, a także bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w której znajduje się wodociąg i gazociąg oraz planowana w przyszłości kanalizacja. Takie uwarunkowania infrastrukturalne stanowią jeden z podstawowych czynników decydujących o możliwości zabudowy terenu zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polityka przestrzenna powinna zapewniać efektywne wykorzystanie dostępnej infrastruktury technicznej. Przeznaczenie uzbrojonych działek na cele zieleni -przy równoczesnych potrzebach mieszkaniowych w gminie - stanowi marnotrawstwo istniejących zasobów i jest sprzeczne z zasadą racjonalności planowania.

II. Rzeczywiste użytkowanie terenu i dotychczasowe decyzje

Mimo, że działki w sąsiedztwie są oznaczone w ewidencji jako „pastwiska trwałe”, faktyczny sposób ich użytkowania oraz wydane decyzje administracyjne wskazują, że teren ma charakter mieszkaniowo-siedliskowy. Jak wskazano wyżej, na sąsiednich działkach zostały wybudowane budynki mieszkalne jednorodzinne. Potwierdza to, że teren spełniał warunki zabudowy i był w praktyce traktowany jako obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. W sąsiedztwie występuje zabudowa o analogicznym charakterze, a dostęp do drogi i infrastruktury potwierdza, że teren ten jest naturalnym kierunkiem kontynuacji rozwoju zabudowy wsi.

Waflo dodać, że gmina wybudowała świetlicę gminną z boiskiem, uruchomiła linię autobusową, która przebiega przez ulicę Marsa. Inwestycja ta służy mieszkańcom obecnych i przyszłych terenów mieszkaniowych, co potwierdza, że rozwój zabudowy w tym rejonie był dotychczas wspierany przez gminę. Przeznaczenie tych terenów pod zieleni stoi więc w sprzeczności z dotychczasową polityką rozwoju i układem komunikacyjnym miejscowości.

III. Niekorzystne skutki ekonomiczne i społeczne

Zmiana przeznaczenia działki z funkcji mieszkaniowej na zieleni prowadzi do znacznego spadku ich wartości rynkowej, ogranicza prawo własności i pozbawia właściciela możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w takim przypadku właściciel może wystąpić z roszczeniem o odszkodowanie lub wykup nieruchomości, co obciąża budżet gminy. Tym samym projekt planu może skutkować niepotrzebnym ryzykiem finansowym dla samorządu.

Ponadto ograniczenie zabudowy w tym rejonie stoi w sprzeczności z celami rozwoju demograficznego i gospodarczego gminy. Kozetki to miejscowość o niewielkiej liczbie mieszkańców, która mogłaby rozwijać się w sposób zrównoważony dzięki dopuszczeniu nowej

zabudowy jednorodzinnej. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej przyniosłoby gminie stałe wpływy z podatku od nieruchomości - którego stawka jest większa dla budynków mieszkalnych w porównaniu do terenów zieleni, zwiększenie liczby mieszkańców, a w konsekwencji - rozwój lokalnej infrastruktury i usług.

IV. Brak realnej potrzeby tworzenia nowych terenów zieleni

W dokumentacji planistycznej nie przedstawiono żadnego uzasadnienia funkcjonalnego dla wprowadzenia terenów zieleni w miejscu działki będącej przedmiotem pisma. W bezpośrednim sąsiedztwie istnieją już tereny zieleni i otwarte przestrzenie, które w pełni zaspokajają lokalne potrzeby rekreacyjne. Utworzenie w tym rejonie dodatkowych terenów zielonych nie poprawia jakości środowiska, natomiast blokuje naturalny kierunek rozwoju zabudowy, co jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy).

V. Brak analizy skutków ekonomicznych i merytorycznego uzasadnienia, ograniczenie prawa własności

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Z dokumentacji planistycznej nie wynika, by takie analizy w szczególności ekonomiczna i społeczna - zostały wykonane lub upublicznione. Wnosimy zatem o uzupełnienie materiałów o tę analizę oraz o przedstawienie uzasadnienia merytorycznego decyzji o przeznaczeniu omawianych obszarów pod zielen. Każde ograniczenie prawa własności wymaga bowiem konkretnego i racjonalnego uzasadnienia w świetle zasad planowania przestrzennego i orzecznictwa sądów administracyjnych. Mając na uwadze poniesioną powyżej argumentację wnosimy o zmianę przeznaczenia części działki nr 192/3 z terenów zieleni (Z) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW). Takie rozwiązanie zapewni spójność urbanistyczną z istniejącą zabudową, wykorzystania istniejącej infrastruktury, zapobiegnie nieuzasadnionym szkodom finansowym ograniczeniom prawa własności oraz będzie zgodne z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju określonymi w art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga o podobnej treści patrz uzasadnienie uwaga L.p. 6, 7, 8, 9, 63, 90.

Uwaga nieuwzględniona w całości:

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Nie zmienia się funkcji wskazanej działki.

Plan miejscowy co do funkcji terenów musi być zgodny z dokumentem kierunkowym gminy dotyczącym polityki przestrzennej, a mianowicie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (Uchwała nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. z późn. zm.), zwane dalej „Studium”. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to mianem „władztwa planistycznego”. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i

zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo. Rada Gminy w swym władztwie planistycznym nie może przekraczać swych kompetencji, kontrolę nad Uchwałami Rady posiada Nadzór Prawny Wojewody Mazowieckiego – sprawdzający zgodność uchwał z przepisami prawa, w tym Studium gminy. Dz. ew. nr 192/3 - częściowo w terenie oznaczonym symbolem 3MNW. Części działki 192/3 w dokumencie Studium przeznaczona jest pod tereny Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych. Na terenach Z Studium ustala: Założenia i kierunki zmian: Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicjanki i Rokitnicy. Działania priorytetowe: – ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych; – kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicjanki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Priorytet dla lokalizowania: – ciągów spacerowych; – obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.); – nekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku; zbiorniki retencyjne, poldery. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych: – maksymalna wysokość zabudowy: 12m; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%; – wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4; – ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na terenach Z Studium wskazuje priorytet dla lokalizowania obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo – rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.). Usługi turystyki, gastronomi, sportu i rekreacji jednoznacznie powiązane są ze szlakami pieszo-rowerowymi i dopełniają ich funkcję. Jednocześnie na tych terenach wskazywany jest wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% zgodnie ze Studium). Nie ma możliwości przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Na terenach oznaczonych symbolami 3Z, 4Z, 5Z możliwa będzie realizacja zabudowy o niskiej intensywności, zgodnie z brzmieniem tekstu planu § 22 pkt 2: „przeznaczenie uzupełniające: a) teren usług turystyki,	
---	--

b) teren usług gastronomii, c) teren usług sportu i rekreacji, d) teren infrastruktury technicznej.” o parametrach określonych w § 22 pkt 6 lit d: „ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6, – maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4, – minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01, – maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3 – maksymalną intensywność zabudowy: 0,4, – maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f” Wspomniane we wniosku postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ – nie dotyczy procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co do zasadny mpz musi być zgodny ze Studium, natomiast decyzja WZ nie musi być zgodna ze Studium, jednakże postępowanie administracyjne dotyczące decyzji WZ zawieszają się w przypadku prowadzenia procedury mpz.. Ponadto, informuję iż do przedmiotowego mpz sporządzono prognozę skutków finansowych, która stanowi element dokumentacji formalno - prawnej procedury sporządzania mpz. Sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko, która została udostępniona do konsultacji społecznych wraz z projektem planu. Wspomniane podziały działek na działki o normatywie 3 000 m² wynikają z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie dotyczą terenów budowlanych – wyznaczonych w mpz pod realizacją funkcji budowlanych.	<table><tr><td>07-11-2025 r.</td><td>osoby fizyczne PP/43881.2025</td><td>Obszar planu Kozierki Kozery</td><td>+</td><td>+</td><td>j.n.:</td></tr></table>	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43881.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	+	j.n.:
07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43881.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	+	j.n.:		
106	Wnosi o: dopuszczenie przenoszenia, przykrywania, regulowania oraz kanalizowania rowów i naturalnych cieków wodnych. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 17, 35, 38, 47 pkt 5, 60, 67, 75, 85, 94.						
	Uwaga uwzględniona w części:						

	Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43882.2025	1U Kozarki 180/21 (1U, 1KDL, 1KR)	+	j.n.:
	Wnosi o: usunięcie pasa zieleni na granicy mojej nieruchomości działki nr 180/21 i obwodnicy oraz z całej długości tego pasa. Teren usług i handlu powinien być prezentowany potencjalnym klientom poruszającym się obwodnicą i nie wymaga dodatkowych ekranów zasłaniających widok.				
107	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się ustaleń mpzp. Strefa zieleni ustalona została zgodnie z ustaleniami Studium, które wskazuje teren zieleni ciągów ekologicznych – Z po zachodniej stronie obwodnicy. Ponadto strefa zieleni zabezpieczy obszar przed negatywnym oddziaływaniem akustycznym drogi. Zgodnie z definicją strefy zieleni zawartą w § 4 ust. 1 pkt 5 tekstu projektu planu: „Ilećroć w planie jest mowa o: strefa zieleni – należy przez to rozumieć pas zieleni wielopiętrowej, z możliwością jej przzerwania w miejscach sytuowania elementów m.in. takich jak: dojścia, dojazdy, bramy, obiekty infrastruktury technicznej;”. Strefa zieleni może więc zostać przzerwana w kilku przypadkach, dzięki czemu możliwe będzie odpowiednie prezentowanie terenu potencjalnym klientom.				
108	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43883.2025	Obszar planu Kozarki Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o:				

	uwzględnienie na terenie całego przedmiotowego projektu Planu dla wsi Kozery i Kozarki likwidacji, przenoszenia i kablowania sieci energetycznych oraz przenoszenia i likwidacji sieci gazowych. Uwzględnienie likwidacji stref ochronnych z tym związanych. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.22, 33, 39, 47 pkt 6, 57, 68, 73, 93.				
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43884.2025	Obszar planu Kozarki Kozery	+	j.n.:
109	Wnosi o: ustalenie dla wszystkich obszarów, dla których ustalona jest linia zabudowy, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszczenie realizacji zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 14, 29, 42, 43, 47 pkt 2, 51, 77, 95, 96.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 14				
110	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43885.2025	Z Kozarki Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o: ustalenie minimalnej powierzchni działek, położonych na terenach z kolejnymi oznaczeniami Z do normatywu 1000 m². Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.15, 30, 40. 46, 47 pkt 3, 53, 81, 87, 100.				

	Uwaga nieuwzględniona w całości:				
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 15				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43886.2025	Z Kozierki Kozery	+	+
111	Wnosi o:				
	dopuszczenie poniższych parametrów zabudowy na terenach oznaczonych numerowanymi symbolami Z:				
	- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,2, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 12 m, - dopuszcza się dachy płaskie. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 19, 24, 47 pkt 11, 48, 58, 74, 80, 83, 102.				
112	Uwaga uwzględniona w części:				
	Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19				
	Uwaga nieuwzględniona w części:				
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19				
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43887.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o:				

dopuszczenie niwelowania nierówności w obszarach wymagających regulacji związanych z różnicą rzędnych terenu, umożliwiającego dostosowanie rzędnych do dróg istniejących lub projektowanych. Dopuszczenie regulowania rzędnych terenów o obniżonej nośności gruntu w oparciu o przepisy odrębne. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 21, 31, 36, 47 pkt 7, 49, 52, 76, 91.				
Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 21				
07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43888.2025	Obszar planu Kozerki Kozery	+	+
Wnosi o: uwzględnienie na terenie całego przedmiotowego projektu Planu dla wsi Kozery i Kozerki likwidacji, przenoszenia i kablowania sieci energetycznych oraz przenoszenia i likwidacji sieci gazowych. Uwzględnienie likwidacji stref ochronnych z tym związanych. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.22, 33, 39, 47 pkt 6, 57, 68, 73, 93, 108.				
113 Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22				
Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22				
07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43889.2025	1MNW, 1U Kozerki dz. ew. nr 180/24 (1MNW, 1U, 1KDL, 1KR)	+	j.n.:
114 Wnosi o:				

	zmianę przeznaczenia całej działki nr 180/24 na funkcję usług. W związku z tym proszę o wykreślenie pasa zieleni na całej długości terenów usługowych, także mojej działki 180/24 pasa zieleni oddzielających usługi od obwodnicy. Takie rozwiązanie źle wpłynie na usługi w pasie przy obwodnicy.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie zmienia się przeznaczenia działki 180/24 Nie likwiduje się ustalonej w planie strefy zieleni. Oddziela ona funkcję mieszkaniową od funkcji usługowej – projekt planu w tym zakresie był przedmiotem uzgodnienia z RDOŚ i Sanepidem – istotne instytucje w tym zakresie. Strefa zieleni wzdłuż obwodnicy ustalona została zgodnie z ustaleniami Studium, które wskazuje teren zieleni ciągów ekologicznych – Z po zachodniej stronie obwodnicy. Ponadto strefa zieleni zabezpieczy obszar przed negatywnym oddziaływaniem akustycznym drogi. Zgodnie z definicją strefy zieleni zawartą w § 4 ust. 1 pkt 5 tekstu projektu planu: „Ilećroć w planie jest mowa o: strefa zieleni – należy przez to rozumieć pas zieleni wielopiętrowej, z możliwością jej przzerwania w miejscach sytuowania elementów m.in. takich jak: dojścia, dojazdy, bramy, obiekty infrastruktury technicznej;”. Strefa zieleni może więc zostać przzerwana w kilku przypadkach, dzięki czemu możliwe będzie odpowiednie prezentowanie terenu potencjalnym klientom.				
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43890.2025	Z Kozierki Kozery	+	j.n.:
115	Wnosi o: dopuszczenie usług tymczasowego składowania towarów z wyłączeniem materiałów niebezpiecznych, na terenach oznaczonych w projekcie planu numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 12, 27, 28, 47 pkt 8, 55, 71, 78, 84.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 12				
116	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43891.2025	Z Kozierki dz. ew. nr 180/17 (17WS),	+	j.n.:

					180/18 (9Z, 22KR), 180/24 (1MNW, 1U, 1KDL, 1KR) 180/26 (18Z)				
	Wnosi o: dopuszczenie poniższych parametrów zabudowy na terenach oznaczonych numerowanymi literami Z: - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,2, - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, - dopuszcza się dachy płaskie. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 19, 24, 47 pkt 11, 48, 58, 74, 80, 83, 102, 111.								
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 19								
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43892.2025	Obszar planu Kozierki Kozery			+			j.n.:
117	Wnosi o: odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie: Z uwagi na negatywne skutki oddziaływania obwodnicy oraz utrudnienia techniczne i planistyczne związane z jej budową a także z wyłączeniem znacznych terenów, przez które biegnie infrastruktura zaopatrująca dużą część Groduziska Mazowieckiego w gaz oraz energię								

	elektryczną (gazociąg fi 400 oraz linia 15 kV) uprzejmie proszę o odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga o tej samej treści. Patrz uwaga L.p. 20, 25. 47 pkt 10, 54, 61, 72, 98.					
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 20					
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43893.2025	U Kozerki dz. ew. nr 180/17 (17WS), 180/18 (9Z, 22KR), 180/24 (1MNW, 1U, 1KDL, 1KR) 180/26 (18Z) Kozery	+	+	j.n.:
118	Wnosi o: ustalenie dla wszystkich terenów na obszarze Planu oznaczonych kolejnymi symbolami „U” (usługi) przeznaczenia podstawowego: zabudowa usługowa, oraz przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, obiekty gastronomiczne, zieleni urzędzona, zabudowa zamieszkania zbiorowego (typu hotel-motel), stacja paliw, infrastruktura techniczna, farmy źródeł energii odnawialnej, drogi wewnętrzne, parkingi. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 44, 97.					
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 44					
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 44					

	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43894.2025	Obszar planu Kozarki dz. ew. nr 180/17 (17WS), 180/18 (9Z, 22KR), 180/24 (1MNW, 1U, 1KDL, 1KR) 180/26 (18Z) Kozery		+	j.n.:
119	Wnosi o: odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie: Z uwagi na negatywne skutki oddziaływania obwodnicy oraz utrudnienia techniczne i planistyczne związane z jej budową a także z wyłączenie znacznych terenów, przez które biegnie infrastruktura zaopatrująca dużą część Grodziska Mazowieckiego w gaz oraz energię elektryczną (gazociąg fi 400 oraz linia 15 kV) uprzejmie proszę o odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga o tej samej treści. Patrz uwaga L.p. 20, 25. 47 pkt 10, 54, 61, 72, 98, 117.					
120	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 20					
	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43895.2025	Z Kozarki Kozery	+		j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie na terenach oznaczonych numerowanymi symbolami Z usług oświaty i hotelowych. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 11, 23, 34. 45, 47 pkt 9, 64, 70, 89.					
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 11					

121	07-11-2025 r.	osoby fizyczne PP/43896.2025	Obszar planu Kozierki Kozery		+	j.n.:
	Wnosi o: odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie: Z uwagi na negatywne skutki oddziaływania obwodnicy oraz utrudnienia techniczne i planistyczne związane z jej budową a także z wyłączenie znacznych terenów, przez które biegnie infrastruktura zaopatrująca dużą część Grodziska Mazowieckiego w gaz oraz energię elektryczną (gazociąg fi 400 oraz linia 15 kV) uprzejmie proszę o odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga o tej samej treści. Patrz uwaga L.p. 20, 25. 47 pkt 10, 54, 61, 72, 98, 117, 119.					
122	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43897.2025	Obszar planu Kozierki dz. ew. nr 180/17 (17WS), 180/18 (9Z, 22KR), 180/24 (1MNV, 1U, 1KDL, 1KR) 180/26 (18Z) Kozery		+	j.n.:
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 20					
122						
	Wnosi o: dopuszczenie przenoszenia, przykrywania, regulowania oraz kanalizowania rowów i naturalnych cieków wodnych. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 17, 35, 38, 47 pkt 5, 60, 67, 75, 85, 94, 106.					
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17					

123	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 17				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43898.2025	Z Kozierki dz. ew. nr 180/17 (17WS), 180/18 (9Z, 22KR), 180/24 (1MNW, 1U, 1KDL, 1KR) 180/26 (18Z) Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie na terenach numerowanymi symbolami Z usług oświaty i hotelowych. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 11, 23, 34. 45, 47 pkt 9, 64, 70, 89, 120.				
124	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 11				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43899.2025	Z Kozierki dz. ew. nr 180/17 (17WS), 180/18 (9Z, 22KR), 180/24 (1MNW, 1U, 1KDL, 1KR) 180/26 (18Z) Kozery	+	j.n.:
	Wnosi o:				

	dopuszczenie usług tymczasowego składowania towarów z wyłączeniem materiałów niebezpiecznych, na terenach oznaczonych w projekcie planu numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 12, 27, 28, 47 pkt 8, 55, 71, 78, 84, 115.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 12				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43900.2025	Obszar planu Kozarki dz. ew. nr 180/17 (17WS), 180/18 (9Z, 22KR), 180/24 (1MNW, 1U, 1KDL, 1KR) 180/26 (18Z) Kozery	+	j.n.:
125	Wnosi o: dopuszczenie niwelowania nierówności w obszarach wymagających regulacji związanych z różnicą rzędnych terenu, umożliwiającą dostosowanie rzędnych do dróg istniejących lub projektowanych. Dopuszczenie regulowania rzędnych terenów o obniżonej nośności gruntu w oparciu o przepisy odrębne. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 21, 31, 36, 47 pkt 7, 49, 52, 76, 91, 112.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 21				
126	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43901.2025	Z Kozarki dz. ew. nr 180/17 (17WS), 180/18 (9Z, 22KR),	+	j.n.:

			180/24 (1MNW, 1U, 1KDL, 1KR) 180/26 (18Z) Kozery			
	Wnosi o: dopuszczenie lokalizacji farm energii odnawialnej na terenach działek oznaczonych numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.16, 32. 37, 47 pkt 4, 62, 65, 82, 86, 103.					
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 16					
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43902.2025	Obszar planu Kozarki Kozery	+	+	j.n.:
127	Wnosi o: uwzględnienie na terenie całego przedmiotowego projektu Planu dla wsi Kozery i Kozarki likwidacji, przenieszenia i kablowania sieci energetycznych oraz przeniesienia i likwidacji sieci gazowych. Uwzględnienie likwidacji stref ochronnych z tym związanych. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.22, 33, 39, 47 pkt 6, 57, 68, 73, 93, 108, 113.					
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22					
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22					

128	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43903.2025	Obszar planu Kozierki Kozery		+	j.n.:
Wnosi o: ustalenie dla wszystkich obszarów, dla których ustanowiona jest linia zabudowy, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszczenie realizacji zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, itp. zmiany sposobu użytkowania itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 14, 29, 42, 43, 47 pkt 2, 51, 77, 95, 96, 109.						
Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 14						
129	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43904.2025	1U Kozierki		+	j.n.:
Wnosi o: ustalenie następujących wskaźników zabudowy w całym obszarze 1U: - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% a z zabudową usług oświaty 10%, - minimalna intensywność zabudowy: 0,01, - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8, - maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym: 20 m dla budynków usług, 12 m dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży, 6m dla budynków portierni. Dopuszczenie zabudowy w granicy działki dla zabudowy pierzejowej, ustalenie minimalnej powierzchni działki usługowej 1000m² z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.66, 69, 101						
Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 66						

130	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43905.2025	Z Kozarki Kozery		+	j.n.:
	Wnosi o: ustalenie minimalnej powierzchni działek, położonych na terenach z kolejnymi oznaczeniami Z do normatywu 1000 m ² . Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.15, 30, 40. 46, 47 pkt 3, 53, 81, 87, 100, 110.					
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 15					
131	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43906.2025	Obszar planu Kozarki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: dopuszczenie na całym obszarze Planu kanalizowania i przekładania rowów lub otwartych rowów odpowiednio w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny lub wzdłuż granic nieruchomości z zachowaniem połączenia z systemem rowów i cieków wodnych poza obszarem planu. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 13, 18, 26, 41, 47 pkt 1, 50, 88, 92, 99.					
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie uwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13					
132	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43907.2025	Obszar planu Kozarki Kozery	+	+	j.n.:
	Wnosi o: ustalenie minimalnej powierzchni działek, położonych na terenach z kolejnymi oznaczeniami Z do normatywu 1000 m ² . Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.15, 30, 40. 46, 47 pkt 3, 53, 81, 87, 100, 110.					
	Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 13					

	dopuszczenie na działkach usługowych w obszarze U1 zabudowy usługowej w postaci magazynów, garaży i budynków gospodarczych, lokalizacji obiektów handlowych i usługowych, gastronomicznych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m² (wskazanie z wyraźnym pogrubieniem tekstu na stronie 32 Projektu) oraz dopuszczenie kondygnacji podziemnych, zgodnie z zapisami wskaźników opartych na Studium, ujętych w projekcie Planu 09-2025 na stronie 32 jako „wskazany”. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.59, 104.				
	Uwaga uwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 59 Uwaga nieuwzględniona w części: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 59				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43908.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+	j.n.:
133	Wnosi o: dopuszczenie na terenach numerowanymi symbolami Z usług oświaty i hotelowych. Uwaga o tej samej treści patrz uwaga L.p. 11, 23, 34. 45, 47 pkt 9, 64, 70, 89, 120, 123.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 11				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43910.2025	Z Kozierki Kozery	+	j.n.:
134	Wnosi o: dopuszczenie usług tymczasowego składowania towarów z wyłączeniem materiałów niebezpiecznych, na terenach oznaczonych w projekcie planu numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 12, 27, 28, 47 pkt 8, 55, 71, 78, 84, 115, 124.				

	Uwaga nieuwzględniona w całości:			
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 12			
135	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43911.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+
	j.n.:			
	Wnosi o: odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie: Z uwagi na negatywne skutki oddziaływania obwodnicy oraz utrudnienia techniczne i planistyczne związane z jej budową a także z wyłączenie znacznych terenów, przez które biegnie infrastruktura zaopatrująca dużą część Grodziska Mazowieckiego w gaz oraz energię elektryczną (gazociąg fi 400 oraz linia 15 kV) uprzejmie proszę o odstąpienie od naliczania opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga o tej samej treści. Patrz uwaga L.p. 20, 25. 47 pkt 10, 54, 61, 72, 98, 117, 119, 121.			
	Uwaga nieuwzględniona w całości:			
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 20			
136	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43912.2025	Obszar planu Kozierki Kozery	+
	j.n.:			
	Wnosi o: dopuszczenie niwelowania nierówności w obszarach wymagających regulacji związanych z różnicą rzędnych terenu, umożliwiającego dostosowanie rzędnych do dróg istniejących lub projektowanych. Dopuszczenie regulowania rzędnych terenów o obniżonej nośności gruntu w oparciu o przepisy odrębne. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p. 21, 31, 36, 47 pkt 7, 49, 52, 76, 91, 112, 125.			
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia:			

	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 21				
	07-11-2025 r.	osoba fizyczna PP/43913.2025	Z Kozerki Kozery	+	j.n.:
137	Wnosi o: dopuszczenie lokalizacji farm energii odnawialnej na terenach działek oznaczonych numerowanymi symbolami Z. Uwaga o podobnej treści patrz uwaga L.p.16, 32. 37, 47 pkt 4, 62, 65, 82, 86, 103, 126.				
	Uwaga nieuwzględniona w całości: Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uzasadnienie jak dla uwagi nr 16				
	07-11-2025 r. (Starostwo Powiatu Grodziskiego) *	osoba fizyczna PP/44283.2025	11Z Kozerki dz. ew. nr 188/6 (11Z, 22KR), 189/6 (11Z, 22KR)	+	j.n.:
138	14-11-2025 r. (Burmistrz Grodziska Mazowieckie go) Wnosi o: zmianę przeznaczenia działki ew. nr 188/6 oraz 189/6, położonej w obrębie Kozerki na MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna / U - usługi. Działka ta została wydzielona z większego obszaru rolno-budowlanego w związku z realizacją inwestycji drogowej - budowy obwodnicy miasta. W projekcie MPZP została oznaczona jako teren zieleni (Z), co budzi poważne wątpliwości co do zasadności takiego przeznaczenia. Uzasadnienie: 1. Brak logicznego powiązania z otoczeniem - Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury drogowej (obwodnicy), co znacząco ogranicza jej walory rekreacyjne i przyrodnicze. Funkcja zieleni urządzonej w tym miejscu wydaje się nieadekwatna i nieuzasadniona planistycznie.				

2. Zmiana charakteru terenu - Wydzielenie działki pod inwestycję drogową zmieniło jej charakter z rolniczo-budowlanego na techniczno-infrastrukturalny. W związku z tym, dalsze ograniczanie możliwości jej zagospodarowania poprzez narzucenie funkcji zieleni jest nieproporcjonalne i niekorzystne dla właściciela.
 3. Brak konsultacji i rekompensaty - Przeznaczenie działki na cele zieleni urzędowej bez konsultacji z właścicielem oraz bez wskazania mechanizmów rekompensaty może naruszać zasady sprawiedliwości społecznej oraz prowadzić do roszczeń odszkodowawczych zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 4. Możliwość alternatywnego zagospodarowania - Działka może pełnić funkcję usługową, techniczną lub mieszkaniową, zgodnie z kierunkami rozwoju terenów przyległych oraz z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury drogowej.
- W związku z powyższym wnoszę o ponowne rozpatrzenie przeznaczenia działki 188/6 oraz 189/6 i uwzględnienie jej jako terenu MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna / U - usługi, zgodnie z zasadami racjonalnego planowania przestrzennego oraz poszanowania prawa własności.

* Interesariusz, w wyznaczonym terminie uwagę złożył do niewłaściwej instytucji, wnioskodawca złożył uwagę do Starostwa Powiatu Grodziskiego, natomiast do Burmistrza Grodziska Mazowieckiego wpłynęła ona po interwencji Starostwa, po terminie składania uwag, nie mniej ze względu na charakter sprawy, uwaga została rozpatrzona jak poniżej

Uwaga nieuwzględniona w całości:

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Nie zmienia się funkcji wskazanych działek.

Plan miejscowy co do funkcji terenów musi być zgodny z dokumentem kierunkowym gminy dotyczącym polityki przestrzennej, a mianowicie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (Uchwała nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. z późn. zm.), zwane dalej „Studium”. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określone jest to mianem „władztwa planistycznego”. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo. Rada Gminy w swym władztwie planistycznym nie może przekraczać swych kompetencji, kontrolę nad Uchwałami Rady posiada Nadzór Prawny Wojewody Mazowieckiego – sprawdzający zgodność uchwał z przepisami prawa, w tym Studium gminy.

Dz. ew. nr 188/6, 189/6 w dokumencie Studium przeznaczonych są pod tereny Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych. Na terenach Z Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy.

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych;
- kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Priorytet dla lokalizowania:

- ciągów spacerowych;
- obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.);
- niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku; zbiorniki retencyjne, poldery.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach Z Studium wskazuje priorytet dla lokalizowania obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo – rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.). Usługi turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji jednoznacznie powiązane są ze szlakami pieszo-rowerowymi i dopełniają ich funkcję. Jednocześnie na tych terenach wskazywany jest wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% zgodnie ze Studium).

Nie ma możliwości przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Na terenie oznaczonym symbolem 9Z możliwa będzie realizacja zabudowy o niskiej intensywności, zgodnie z brzmieniem tekstu planu §

22 pkt 2: „przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług turystyki,
- b) teren usług gastronomii,
- c) teren usług sportu i rekreacji,
- d) teren infrastruktury technicznej.”

o parametrach określonych w § 22 pkt 6 lit d:

„ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3,
- maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
- maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,"


 Z up. Burmistrza
 Naczelnik
 Wydziału Planowania Przestrzennego
 Paweł Dąbrowski

 (podpis Burmistrza)

Uwagi wniesione oraz wymienione w wykazie stanowią załącznik do dokumentacji planistycznej

Załącznik nr 2

do Raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych dotyczących Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I

– Protokół ze zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I

Protokół z przeprowadzania konsultacji społecznych w formie **zbierania uwag** (art. 8i pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)) nad przyjętymi ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I sporządzono w dniu 15 grudnia 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Grodzisku Mazowieckim przez urbanistkę, Panią Agnieszkę Łapę - Żelachowską.

Na podstawie art. 8j pkt 1 i art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) składanie uwag możliwe było w terminie od dnia 9 października 2025 r. do dnia 7 listopada 2025 r., co stanowiło jedną z form odbywających się w tym terminie konsultacji społecznych nad zaproponowanymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I sporządzanego na podstawie Uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr 268/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Informacja o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie i sposobie składania uwag przekazana została do publicznej wiadomości w dniu **1 października 2025 r.** poprzez:

- ogłoszenie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim pod adresem:

<https://planowanieprzestrzenne.grodzisk.pl/ogloszenia/>

oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce: Planowanie przestrzenne/Rok 2025/ Ogłoszenia o przystąpieniach i wyłożeniach planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pod adresem:

<https://bip.grodzisk.pl/a.43653.ogloszenie-nr-wpp672122024-burmistrza-grodziska-mazowieckiego-z-dnia-1-pazdziernika-2025-r-o-rozpocz.html> ,

- ogłoszenie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego zamieszczone w tygodniku „Przegląd Regionalny”,

- ogłoszenie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Grodzisku Mazowieckim.

W wyznaczonym terminie od dnia 9 października 2025 r. do dnia 7 listopada 2025 r. wpłynęło 138 pism z uwagami do udostępnionego do partycypacji społecznej projektu planu miejscowego.

Uwagi dotyczyły m.in.:

- zmiany planowanego przeznaczenia działek z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW na funkcję usługową U,
- zmiany planowanego przeznaczenia działek z funkcji zieleni Z na funkcję mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą MNW,
- planowanego układu komunikacyjnego,
- dopuszczenia realizacji usług oświaty i hotelowych na terenach zieleni Z,
- dopuszczenie usług tymczasowego składowania na terenach zieleni Z,
- zmiany normatywu nowo wydzielanych działek dla terenów zieleni Z,
- dopuszczenia realizacji farm energii odnawialnej na terenach zieleni Z,
- dopuszczenie przenoszenia, przykrywania, regulowania oraz kanalizowania naturalnych cieków wodnych i rowów,
- dopuszczenie niwelowania nierówności w obszarach wymagających regulacji związanych z różnicą rzędnych terenu,
- parametrów zabudowy na terenach zieleni Z,
- odstąpienie od naliczania opłaty planistycznej,
- likwidacji, przenoszenia i kablowania sieci elektrycznych oraz przenoszenia i likwidacji sieci gazowych.

48 uwag zostało w części uwzględnionych, 90 uwag zostało w całości nieuwzględnionych przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnego wniosku ani uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko do ww. projektu miejscowego planu.

Uwagi można było składać w następujący sposób:

- na piśmie utrwalonym w postaci papierowej, w Biurze Podawczym Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim, pocztą na adres: 05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. T. Kościuszki 12 A, na formularzu w postaci papierowej,
- na piśmie utrwalonym w postaci elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej w szczególności poczty elektronicznej na adres: urzad@grodzisk.pl oraz za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej na adres: skrytka ePUAP: /umgrodziskmaz/SkrytkaESP lub /umgrodziskmaz/skrytka na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego lub przy pomocy platformy Voxly pod adresem: www.voxly.pl/grodzisk-mazowiecki, bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach:

Protokół zawiera 3 strony

Grodzisk Mazowiecki dnia 15 grudnia 2025 r.

Agnieszka Stasz-Zelazowska

(podpis osoby sporządzającej)

Z ur. Burmistrza
Naczelnik
Wydziału Planowania Przestrzennego

Paweł Dąbrowski

(podpis Burmistrza)

Załącznik nr 3

**do Raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych dotyczących
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery
przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I**

**– Protokół ze spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu planu
przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej
Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I**

**Protokół z przeprowadzania konsultacji społecznych w formie spotkania otwartego
poprzedzonego prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego (art. 8i pkt 2 ustawy z
dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.
1130 z późn. zm.) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I**

sporządzono w dniu 30 października 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Grodzisku Mazowieckim
przez urbanistkę Panią Agnieszkę Łapę – Żelachowską.

Na podstawie art. 8j pkt 2 i art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dnia 23 października
2025 r. o godzinie 16:15, w Grodzisku Mazowieckim, w Mediatece, przy ul. 3-go Maja 57
przeprowadzono spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, co
stanowiło jedną z form odbywających się konsultacji społecznych nad zaproponowanymi
rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap
I sporządzonego na podstawie uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku
Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej
Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr 268/2025 Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 1129/2024
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia
do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki
i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Informacja o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego i spotkaniu otwartym przekazana została do publicznej
wiadomości w dniu 1 października 2025 r. poprzez:

- ogłoszenie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego na stronie internetowej Urzędu Miejskiego
w Grodzisku Mazowieckim pod adresem:

<https://planowanieprzestrzenne.grodzisk.pl/ogloszenia/>

oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce: Planowanie przestrzenne/Rok 2025/
Ogłoszenia o przystąpieniach i wyłożeniach planu ogólnego oraz miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego, pod adresem:

<https://bip.grodzisk.pl/a,43653,ogloszenie-nr-wpp672122024-burmistrza-grodziska-mazowieckiego-z-dnia-1-pazdziernika-2025-r-o-rozpocz.html>

- ogłoszenie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego zamieszczone w tygodniku „Przegląd
Regionalny”,

- ogłoszenie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego zamieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Grodzisku Mazowieckim przy ul. T. Kościuszki 12A w Grodzisku Mazowieckim.

Spotkanie otwarte odbyło się dnia 23 października 2025 r. o godzinie 16:15, w Grodzisku Mazowieckim, w Mediatece, przy ul. 3-go Maja 57. Spotkanie poprowadzili pracownicy Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim.

W spotkaniu otwartym udział wzięło dwóch mieszkańców. Lista obecności stanowi element dokumentacji planistycznej.

1. Przebieg dyskusji

Dyskusję otworzył przedstawiciel urzędu naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Pan Paweł Dąbrowski, przedstawiając:

- cel spotkania otwartego w ramach konsultacji społecznych do planu miejscowego,
- prezentację rozwiązań na terenie objętym sporządzanym planem miejscowym, w tym w szczególności na terenach nieruchomości stanowiących własność obecnych na spotkaniu mieszkańców,
- harmonogram procedury planistycznej,
- możliwości zgłaszania uwag przez mieszkańców.

2. Najważniejsze poruszone kwestie:

1) Zainteresowania mieszkańców

- a) Sposób zagospodarowania terenów stanowiących własność obecnych na spotkaniu mieszkańców.
Mieszkańcy pytali o przewidywane w projekcie planu przeznaczenie ich nieruchomości, w szczególności o możliwość zabudowy mieszkaniowej oraz utrzymanie dotychczasowych funkcji terenów.
- b) Podziały nieruchomości i możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
Uczestnicy spotkania zwracali uwagę na zapisy projektu planu dotyczące zasad zabudowy, w tym ograniczenia wynikające z określenia minimalnej powierzchni działki budowlanej (1200 m²) oraz możliwości realizacji jednego budynku mieszkalnego jednolokalowego na działce.

2) Odpowiedzi przedstawicieli urzędu

- a) W zakresie sposobu zagospodarowania terenów prywatnych:

Przedstawiciele urzędu wyjaśnili, że projekt planu sporządzany jest w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz obowiązujące przepisy prawa. Wskazano, że dla terenów stanowiących własność mieszkańców przewiduje się zachowanie istniejącej zabudowy oraz możliwość jej uzupełnienia zgodnie z określonymi w planie zasadami.

- b) W zakresie podziałów nieruchomości i możliwości zabudowy:

Poinformowano, że zapisy projektu planu dopuszczają możliwość wydzielenia działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m², przy czym na każdej działce może być realizowany jeden budynek mieszkalny jednolokalowy. Ustalona minimalna powierzchnia działki ma na celu zachowanie ład przestrzennego i charakteru zabudowy jednorodzinnej na tym obszarze.

3. Wnioski ze spotkania otwartego

Uczestnik spotkania wniósł o ponowne przeanalizowanie proponowanego przeznaczenia niektórych działek w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwulokalowej przy zachowaniu ład przestrzennego i charakteru zabudowy istniejącej.

4. Zakończenie

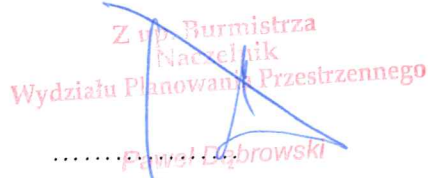
Dyskusję zakończono po omówieniu wszystkich zgłoszonych kwestii. Poinformowano mieszkańców o dalszym trybie procedowania planu oraz terminie składania formalnych uwag.

Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach.

Protokół zawiera 3 strony

Grodzisk Mazowiecki dnia 30 października 2025 r.


(podpis osoby sporządzającej)


(podpis Burmistrza)

Załącznik nr 4

**do Raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych dotyczących
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery
przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I**

**– Protokół z geoankiety przeprowadzonej w ramach konsultacji społecznych projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery
przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I**

Protokół z przeprowadzania konsultacji społecznych w formie **geoankiety** (art. 8i pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I sporządzono w dniu 12 listopada 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Grodzisku Mazowieckim przez urbanistkę Panią Agnieszkę Łapę – Żelachowską.

Na podstawie art. 8j pkt 1 i art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm) wykonano geoankietę, do której interesariusze mieli dostęp w terminie od dnia 9 października 2025 r. do dnia 7 listopada 2025 r. na portalu Voxly, pod adresem: <https://www.voxly.pl/grodzisk-mazowiecki> co stanowiło jedną z form odbywających się w tym terminie konsultacji społecznych nad zaproponowanymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I** sporządzanego na podstawie Uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr 268/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Geoankieta zawierała 10 pytań.

Informacja o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie i sposobie wypełnienia geoankiet przekazana została do publicznej wiadomości w dniu **1 października 2025 r.** poprzez:

- ogłoszenie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim pod adresem:

<https://planowanieprzestrzenne.grodzisk.pl/ogloszenia/>

oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce: Planowanie przestrzenne/Rok 2025/Ogłoszenia o przystąpieniach i wyłożeniach planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pod adresem:

<https://bip.grodzisk.pl/a.43653,ogloszenie-nr-wpp672122024-burmistrza-grodziska-mazowieckiego-z-dnia-1-pazdziernika-2025-r-o-rozpocz.html> ,

- ogłoszenie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego zamieszczone w tygodniku „Przegląd Regionalny”,

- ogłoszenie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego zamieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Grodzisku Mazowieckim.

Termin, w którym możliwe było wypełnienie geoankiety, widoczny był również na portalu Voxly, pod adresem: <https://www.voxly.pl/grodzisk-mazowiecki>.

Geoankieta składała się z dziesięciu pytań, w tym jedno z nich miało odniesienie przestrzenne. W wyznaczonym terminie wypełniania geoankiety uzyskano 1 odpowiedź. Wyniki ankiety przedstawiono w raporcie z konsultacji społecznych.

Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach.

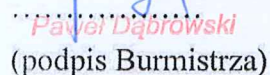
Protokół zawiera 2 strony

Grodzisk Mazowiecki dnia 12 listopada 2025 r.



(podpis osoby sporządzającej)


Z Ur. Burmistrza
Wydziału Planowania Przestrzennego


Paweł Dąbrowski
(podpis Burmistrza)