

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia roku

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Ojrzanów Towarzystwo (obszar XV)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1	28.01.2020		Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 93/9	6R		X			Uwaga uwzględniona w maksymalnie możliwej części (na odległość 15 m od strony północnej), w pozostałej części niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium - przedmiotowa działka w studium zlokalizowana jest w obszarze korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk (tereny RE3).
2	30.01.2020		Zmiana przeznaczenia na cele budowlane bądź na zabudowę zagrodową	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 205/1, 212/1, 209/1, 211/1	2R/Z, 7R/Z/ZZ, 6R/Z, 9R/Z/ZZ		X			Zmiana przeznaczenia niezgodna z przeznaczeniem określonym w studium. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk (tereny RE3). Tereny te, w związku z położeniem w dolinie Utrąty oraz zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, odznaczają się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi i powinny być chronione przed zabudową. Biorąc pod uwagę uwarunkowania naturalne, projekt planu zakłada intensyfikację zabudowy po północnej stronie

										ul. Działkowej i ochronę niżej położonej, podmokłej strony południowej. Dopuszczenie zabudowy zagrodowej (w ramach siedliska) doprowadzi do rozproszenia zabudowy w tej części planu, i uniemożliwi realizację celów planistycznych wskazanych powyżej.
3	30.01.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 91	5MN/U, 9MN, 5R		X			Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.
4	13.02.2020		Objęcie zabudową mieszkaniową gruntów kl. IV, zgodnie z załącznikiem graficznym	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 72/3	5R		X			Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.
5	13.02.2020		Objęcie zabudową mieszkaniową gruntów kl. IV, zgodnie z załącznikiem graficznym	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 75/3	5R		X			Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.
6	21.02.2020		Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy - mieszkaniowo-usługowej w części przy ul. Długiej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 95	5R		X			Brak zgody Ministra na przeznaczenie gruntów chronionych klasy III oraz brak możliwości zastosowania art. 7 ust 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
			Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej w pozostałej części do ulicy Działkowej		9MN, 5R		X			Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.

7	21.02.2020		Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Długiej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 96	5R		X			Brak zgody Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów chronionych klasy III oraz brak możliwości zastosowania art. 7 ust 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
			Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej w pozostałej części do ulicy Działkowej		9MN, 5R		X			Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.
8	24.02.2020		Wyłączenie przedmiotowej działki spod opieki konserwatora zabytków, z uwagi na brak walorów historycznych	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 247/7	11MN		X			Brak możliwości wyłączenia spod ochrony z uwagi na przepisy nadrzędne - przedmiotowa strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wynika z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
9	25.02.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy jednorodzinnej w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 78/1	6R, 12MN		X			Uwaga nieuwzględniona – działka zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w części przy drodze z uwagi na brak możliwości zagospodarowania wynikający z szerokości działki (wydzielenie drogi dojazdowej)
			Przeznaczenie działki na cele zabudowy jednorodzinnej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 81/1	6R		X			Brak zgody Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów chronionych klasy III oraz brak możliwości zastosowania art. 7 ust 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
10	25.02.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 86	6R		X			Przedmiotowa działka w studium zlokalizowana jest w obszarze rolnym położonym w kompleksach żyznych gleb przeznaczonych do produkcji rolniczej (tereny RP1).
			Wyznaczenie drogi na całej działce tak, aby łączyła się z drogą gminną (przeznaczenie 7 m na poszerzenie drogi)	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 86	6R		X			Z uwagi na przeznaczenie terenu w studium (strefa RP1) projekt planu nie będzie przewidywał drogi wewnętrznej.
11	26.02.2020		Wyłączenie przedmiotowej działki spod opieki	Ojrzanów Towarzystwo	11MN		X			Brak możliwości wyłączenia spod ochrony z uwagi na przepisy nadrzędne - przedmiotowa strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wynika

			konserwatora zabytków, z uwagi na brak walorów historycznych	dz. nr ew . 247/5, 247/6						z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
12	27.02.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wstrzymanie prac nad planem na okres 6 miesięcy celem wprowadzenia zmian klasy bonitacyjnej lub wyłączenie przedmiotowych działek poprzez etapowanie uchwały	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 82 i 85	6R		X			Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (tereny RP1)
13	02.03.2020		Wnoszę o skrócenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej w celu umożliwienia inwestycji związanej z agroturystyką	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 33	2R		X			Uwaga nieuwzględniona - zasady lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu wynikają z przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
14	02.03.2020		Poszerzenie ulicy Działkowej w stronę południową na strefę R/Z	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 244, 243, 242	7KDD		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na osiowe poszerzenie drogi na wysokości przedmiotowych działek

15	03.03.2020		Przeprowadzenie drogi wzdłuż działek nr 91 i 88 od ul. Działkowej do ul. Długiej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 91 i 88	5MN/U, 5R, 9MN		X			Brak możliwości przeprowadzenia drogi z uwagi na istniejący kompleks gleb chronionych klasy IIIb na działce nr 88
			Przeznaczenie działek na cele budowlane	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 138/1, 140	6R, 2R/Z, 7R/Z/ZZ, 9R/Z/ZZ, 5R/Z		X			Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (tereny RE3)
16	04.03.2020		Zmiana przeznaczenia na teren budowlany z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 253	10MN/U, 8R/Z		X			Uwaga uwzględniona w części ok. 800m ² , pod warunkiem uwzględnienia rozwiązania komunikacyjnego (rondo- skrzyżowanie ul. Działkowej z ulicą Tarczyńską oraz nowoprojektowaną drogą wyznaczoną w projekcie planu m. Żelechów)
			Przeznaczenie na głębokość 60 m od ul. Działkowej na cele zabudowy i działalności gospodarczej, w pozostałej części uwzględnienie możliwości umieszczenia paneli fotowoltaicznych	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 192/1	2R/Z, 7R/Z/ZZ		X			Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (tereny RE3)
			Przeznaczenie działki na cele budowlane w całości, wówczas uzasadnione będzie poprowadzenie drogi z jednym pasem ruchu, tuż przy działce 108/1, by połączyć ulicę Działkową z Długą	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 111	6MN/U, 5R, 9MN		X			Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową. Ponadto w części przy ul. Długiej na odległość ok. 60m, zgodnie z obowiązującym planem z roku 2000, zostanie utrzymane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z rozszerzeniem o funkcję usługową

17	04.03.2020		Powiększenie do 150 m długości działki w części od drogi powiatowej z przeznaczeniem pod usługi kultury i oświaty (symbol UK)	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 61/1	2R		X			Brak zgody Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów chronionych klasy IIIb
			Przeznaczenie pod usługi kultury i oświaty całej szerokości działki w części od drogi powiatowej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 61/1	2R		X			Brak zgody Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów chronionych klasy IIIb
			Przeznaczenie pozostałej części pod zabudowę mieszkaniową	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 61/1	2R		X			Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (tereny RP1)
18	04.03.2020		Powiększenie do 150 m długości działki w części od drogi powiatowej z przeznaczeniem pod usługi kultury i oświaty (symbol UK)	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 61/2	2R		X			Brak zgody Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów chronionych klasy IIIb
			Przeznaczenie pozostałej części pod zabudowę mieszkaniową	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 61/2	2R		X			Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (tereny RP1)
19	04.03.2020		Uwzględnienie poszerzenia drogi 115 połączonej z ul. Działkową i ul. Zakątek – droga powinna być	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 115	2R/Z, 6R		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na brak uzasadnienia ekonomicznego takiej inwestycji – droga oznaczona nr ew. 115 stanowi dojazd do pól uprawnych. Tereny położone w sąsiedztwie tej drogi stanowią obszar rolniczy, położony poza zwartym obszarem zabudowy,

			przejazdowa i poszerzona							z dala od istniejącego uzbrojenia wsi. Nie planuje się również wprowadzania zabudowy na tym terenie w przyszłości. Z uwagi na powyższe uwarunkowania realizacja tego typu inwestycji jest bezzasadna.
20	04.03.2020		Ujednolicenie szerokości drogi na poziomie 8m – wyznaczenie 5m wzdłuż całej działki	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 90	13MN, 6R		X			Z uwagi na przeznaczenie terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (strefa RP1) projekt planu nie będzie przewidywał drogi wewnętrznej
21	04.03.2020		Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 90	13MN, 6R		X			Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zostanie wprowadzona na odległość 50m od drogi gminnej ul. Działkowa -zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola. Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową w dalszej części jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium (tereny RP1)
22	04.03.2020		Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 89	6R		X			Przedmiotowa działka zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zlokalizowana jest w obszarze rolnym położonym w kompleksach żyznych gleb przeznaczonych do produkcji rolniczej (tereny RP1).
23	04.03.2020		Poszerzenie drogi wskazanie jej jako drogi publicznej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 115	2R/Z, 6R		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na brak uzasadnienia ekonomicznego takiej inwestycji – droga oznaczona nr ew. 115 stanowi dojazd do pól uprawnych. Tereny położone w sąsiedztwie tej drogi stanowią obszar rolniczy, położony poza zwartym obszarem zabudowy, z dala od istniejącego uzbrojenia wsi. Nie planuje się również wprowadzania zabudowy na tym terenie w przyszłości. Z uwagi na powyższe uwarunkowania realizacja tego typu inwestycji jest bezzasadna.

24	04.03.2020		Przedłużenie drogi 3KDW do drogi gminnej oznaczonej nr ew. 115	Ojrzanów Towarzystwo	6R		X			Z uwagi na przeznaczenie terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (strefa RP1) projekt planu nie będzie przewidywał drogi wewnętrznej
II WYŁOŻENIE										
25	08.01.2022		<p>1.Wnoszę o określenie działek ewidencyjnych numer 82 i 85 położonych w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo, gm. Żabia Wola, w treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Jednocześnie informuję, że w Starostwie Powiatu Grodzkiego toczy się postępowanie administracyjne (sygn. BGB.6625.3.2020) w przedmiocie przeprowadzenia klasyfikacji gruntów na obszarze działek ewidencyjnych numer 82 i 85 położonych w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo zgodnie z § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12</p>	Ojrzanów Towarzystwo 82, 85	6R		X			<p>Zmiana przeznaczenia działek nr ew. 82, 85 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie produkcji rolnej RP.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., 741 ze zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.</p>

			<p>września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. poz. 1246). Postępowanie ma na celu weryfikację nieaktualnego oznaczenia części ww. działek jako grunty rolne klasy RIIIb, podczas gdy w istocie nie różnią się one od części ww. nieruchomości oznaczonych jako grunty rolne klasy RIVa i stwierdzenie, że działki nr 82 i 85 w dotychczasowej części oznaczonej klasą RIIIb wykazują cechy właściwe dla klasyfikacji gruntów klasy RIVa.</p> <p>2. W przypadku niemożliwości zmiany przeznaczenia całych działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo, wnoszę o zmianę przeznaczenia części ww. działek, wzdłuż ulicy Działkowej, na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, podobnie jak ma to</p>	<p>Ojrzanów Towarzystwo 82, 85</p>	6R		X			<p>Zmiana przeznaczenia części działek nr ew. 82, 85 wzdłuż ulicy Działkowej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie produkcji rolnej RP.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., 741 ze zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.</p>
--	--	--	--	--	----	--	---	--	--	---

		<p>miejsce na sąsiednich działkach.</p> <p>W tym kontekście warto podnieść, że w myśl art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast zgodnie z art. 2 pkt 1 ww. ustawy przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Obecne ukształtowanie całych działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo jako działek rolniczych tych wymogów ustawowych nie spełnia, co widać patrząc na rzut</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>terenu, stanowiący załącznik do projektu planu, gdy spojrzy się na oznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zasadzie na każdej sąsiadującej, z działkami nr 82 i 85, nieruchomości. Nie ma żadnego logicznego uzasadnienia dla odmiennego traktowania sąsiadujących nieruchomości. Bliźniacze działki po obu stronach ulicy Działkowej oznaczone są jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przynajmniej w częściach przylegających do ulicy Działkowej. Nie można uznać obecnego projektu planu, w przestrzeni sąsiadującej z działkami nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo, za spełniający ustawowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tworzącego harmonijną całość. Nie sposób</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>dociec jakie pobudki stoją za różnicowaniem przyszłych cen nieruchomości położonych przy ul. Działkowej. Grunty rolnicze mogą osiągnąć maksymalnie wartości rzędu 30 zł za m², podczas gdy wartość działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną osiąga wartości rzędu 150-200 zł za m². Powyższe nie urzeczywistnia również konstytucyjnych zasad sprawiedliwości społecznej, równego traktowania podmiotów znajdujących się w tożsamej sytuacji (właścicieli sąsiadujących ze sobą nieruchomości) i zaufania obywateli do państwa.</p> <p>3. Alternatywnie do pkt 2 uwag, w przypadku niemożliwości zmiany przeznaczenia całych działek nr 82 i 85 (pkt 1 uwag), wnoszę o określenie całego obszaru działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzeń</p>	<p>Ojrzeń Towarzystwo 82, 85</p>	6R		X			<p>Zmiana przeznaczenia działek nr ew. 82, 85 w części gruntów rolnych oznaczonych jako klasy RIVa, RIVb, RV na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.</p> <p>Przedmiotowe działki znajdują się w strefie produkcji rolnej RP.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., 741 ze zm.) ustalenia studium</p>
--	--	--	---	--	----	--	---	--	--	---

			<p>Towarzystwo, oznaczonego jako grunty rolne klasy RIVa RIVb i RV, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>W tym miejscu warto wskazać, że powierzchnia działek nr 82 i 85 stanowi odpowiednio 0,22 ha i 1,16 ha. Marginalną część powierzchni działek nr 82 i 85 stanowią grunty rolne klasy RIIIb, natomiast przeważającą część powierzchni stanowią grunty klasy RIVa, RIVb i RV. Biorąc pod uwagę minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej przewidzianą w projekcie planu tj. 1300 m², nic nie stoi na przeszkodzie, by część tych działek (grunty klasy RIVa, RIVb i RV) oznaczyć jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a część oznaczoną w ewidencji</p>							są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			gruntów symbolem RIIIb pozostawić jako tereny rolnicze. Powyższe działanie jest niewątpliwie w interesie Gminy, gdyż od zamieszkałych terenów otrzymuje wyższe daniny.							
26	08.01.2022		<p>1. Wnoszę o określenie działek ewidencyjnych numer 82 i 85 położonych w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów</p> <p>Towarzystwo, gm. Żabia Wola w treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>W myśl art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast zgodnie z art. 2 pkt 1 ww. ustawy przez ład przestrzenny należy rozumieć takie</p>	Ojrzanów Towarzystwo dz. nr ew. 82, 85	6R		X			<p>Zmiana przeznaczenia działek nr ew. 82, 85 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie produkcji rolnej RP.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., 741 ze zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.</p>

			<p>uksztalowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.</p> <p>Obecne ukształtowanie całych działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzeń Towarzystwo jako działek rolniczych tych wymogów ustawowych nie spełnia, co widać patrząc na rzut terenu, stanowiący załącznik do projektu planu, gdy spojrzeć się na oznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zasadzie na każdej sąsiadującej, z działkami nr 82 i 85, nieruchomości. Nie ma żadnego logicznego uzasadnienia dla odmiennego traktowania sąsiadujących nieruchomości.</p> <p>Bliźniacze działki po obu stronach ulicy Działkowej</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>oznaczone są jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przynajmniej w częściach przylegających do ulicy Działkowej. Nie można uznać obecnego projektu planu, w przestrzeni sąsiadującej z działkami nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo, za spełniający ustawowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tworzącego harmonijną całość. Nie sposób dociec jakie pobydki stoją za różnicowaniem przyszłych cen nieruchomości położonych przy ul. Działkowej. Grunty rolnicze mogą osiągnąć maksymalnie wartości rzędu 30 zł za m², podczas gdy wartość działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną osiąga wartości rzędu 150-200 zł za m². Powyższe nie urzeczywistnia również</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>konstytucyjnych zasad sprawiedliwości społecznej, równego traktowania podmiotów znajdujących się w tożsamej sytuacji (właścicieli sąsiadujących ze sobą nieruchomości) i zaufania obywateli do państwa.</p> <p>2. Stosownie do treści art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) przeznaczenie nieruchomości - gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.</p> <p>Działki nr ewid. 82 i 85 z obrębu miejscowości Ojrzanów Towarzystwo w ewidencji gruntów określone są symbolami RIIIb, RIVa, RIVb i RV, w tym marginalną część powierzchni działek nr 82 i 85 stanowią grunty</p>	<p>Ojrzanów Towarzystwo dz. nr ew. 82, 85</p>	6R		X			<p>Zmiana przeznaczenia działek nr ew. 82, 85 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie produkcji rolnej RP.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., 741 ze zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.</p> <p>Postępowanie prowadzone w Starostwie Powiatu Grodzkiego dot. zmiany klasyfikacji gruntów przy obowiązujących zapisach Studium nie umożliwi przeznaczenia działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
--	--	--	--	---	----	--	---	--	--	---

			rolne klasy RIIIb, natomiast przeważającą część powierzchni stanowią grunty klasy RIVa, RIVb i RV. Z informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Żabia Wola wynika, że minister nie wyraził zgody na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. in. działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo na cele nierolnicze. W Starostwie Powiatu Grodziskiego toczy się postępowanie administracyjne (sygn.EGB.6625.3.2020) w przedmiocie przeprowadzenia klasyfikacji gruntów na obszarze działek ewidencyjnych numer 82 i 85 położonych w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo zgodnie z § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. poz. 1246).								
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>Postępowanie ma na celu weryfikację nieaktualnego oznaczenia części ww. działek jako grunty rolne klasy RIIIb, podczas gdy w istocie nie różnią się one od części ww. nieruchomości oznaczonych jako grunty rolne: klasy RIVa i stwierdzenie, że działki nr 82 i 85 w dotychczasowej części oznaczonej klasą RIIIb wykazują cechy właściwe dla klasyfikacji gruntów klasy RIVa.</p> <p>W związku z opisaną wyżej sytuacją wnoszę o wstrzymanie prac związanych z uchwaleniem przez Radę Gminy Żabia Wola miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Ojrzanów Towarzystwo (obszar XV) do czasu zakończenia postępowania, w wyniku którego może ulec zmianie klasyfikacja gruntów działek nr 82 i 85 -</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>działki mogą zostać oznaczone w ewidencji gruntów symbolami RIVa, RIVb i RV, w następstwie czego zniknie przeszkoda do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu tych działek jako terenu przeznaczonego na cele nierolnicze.</p> <p>3. W przypadku niemożliwości uwzględnienia uwag wyrażonych w ust. 1 i 2 niniejszego pisma, tj. określenia całych działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, względnie wstrzymania prac związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do czasu pomyślnego zakończenia postępowania w sprawie zmiany klasyfikacji gruntów w Geodezji Powiatu, a następnie</p>	<p>Ojrzanów Towarzystwo dz. nr ew. 82, 85</p>	6R		X			<p>Zmiana przeznaczenia działek nr ew. 82, 85 w części gruntów rolnych oznaczonych jako klasy RIVa, RIVb, RV na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.</p> <p>Przedmiotowe działki znajdują się w strefie produkcji rolnej RP.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., 741 ze zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.</p>
--	--	--	---	---	----	--	---	--	--	--

			określenia całych działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - wnoszę o określenie części działek nr 82 i 85 oznaczonych w ewidencji gruntów jako grunty rolne klasy RIVa, RIVb i RV, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, podobnie jak ma to miejsce na sąsiednich nieruchomościach.							
27	11.01.2022		Zwracam się z uprzejmą prośbą o usunięcie z działki nr ew. 251 planowanej drogi gminnej na tereny ekologiczne, które nie zostaną wykorzystane pod budowę z racji położenia bliskości rzeki Utraty. W realizacji moich planów jest podzielenie na 4 działki, w chwili wyłożenia planu	Ojrzanów Towarzystwo 251			x			Przesunięcie drogi 1KDL na tereny ekologiczne nie jest możliwe z uwagi na konieczność włączenia drogi w projektowane rondo na drodze powiatowej – ul. Tarczyńska.

			zagospodarowania przestrzennego ukształtowanie działki nie pozwoli mi na zrealizowanie przedsięwzięcia i zablokuje proces mojej inwestycji. W związku z powyższym bardzo proszę o przychylenie się do mojej prośby.							
28	12.01.2022		<p>1.Mając na uwadze duży potencjał użytkowy działki nr 253 w Ojrzeńskim Tow. wynikający głównie z jej lokalizacji, ponownie uprzejmie wnoszę o oznaczenie jej w całości jako nieruchomości z możliwością zabudowy i prowadzenia działalności gospodarczej.</p> <p>2.Analogiczna sytuacja, ale pod nieco innym kątem postrzegania, zachodzi w przypadku całej działki nr 110, tu też proszę o możliwość zabudowy z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej. Jako właściciel wymienionych działek mam plany zgodne</p>	<p>Ojrzeńskie Towarzystwo 253</p> <p>Ojrzeńskie Towarzystwo 110</p>	<p>8R/Z 10MN/U</p> <p>15MN 6R</p>		<p>X</p> <p>X</p>			<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola uniemożliwia przeznaczenie całej powierzchni działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej.</p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola uniemożliwia przeznaczenie całej powierzchni działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej. Ponadto usługi mogą być zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.</p>

			<p>duchem gospodarki rynkowej i zasadami demokracji. Ufam, że gremium pochylające się nad przedmiotowym zagadnieniem użyje swego nieprzeciętnego intelektu, refleksji, tolerancji ... by naprawić podjęte wcześniej krzywdzące decyzje. Tu trzeba ponownie zauważyć, że działka nr 253 mimo graniczenia jednym bokiem z rzeczką nigdy nie została nawet chwilowo zalana. Stosowanie w tym miejscu określenia „teren zalewowy” jest nadużyciem, deprecjacją powagi urzędu i przysparzaniem nie tylko mojej osobie zbędnych trudności. Podobnie jest z terminem „grunt ekologiczny”, każdy człowiek roztropny zauważy, że jest to stosunkowo mała powierzchnia, niecałe 43 ary, przylegające bokiem o długości prawie 100 metrów do drogi utwardzonej o dużym natężeniu ruchu. A planowana jest nowa droga przy drugim boku tej działki, prawie 120</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>metrów długości i skrzyżowanie typu „ruch okrężny”. Brakuje przestrzeni oddzielającej specyficzny spokój przyrody, rozciągający się za rzeczką od dynamiki ruchliwych dróg, a tą funkcję łagodzącego buforu, takiej strefy przejściowej może spełniać w tym miejscu moja działka z proponowanym sposobem praktycznego użytkowania.</p> <p>Muszę stwierdzić, że mnie nie stać na posiadanie gruntów „zalewowych” ani „ekologicznych”, a działka nr 253 uległa stygmatyzacji bez mojej wiedzy i zgody, skądinąd mogąca mieć zalety idea planowania w tym przypadku została wypaczona i użyta jako instrument terroru.</p> <p>Jestem przekonany, że każdy rozsądnie myślący człowiek po uwzględnieniu tych kilku zasadniczych przesłanek, zgodnych z rzeczywistością i pragmatyzmem, zgodzi się z wnioskiem jak na wstępie.</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

29	12.01.2022		<p>W porozumieniu z mieszkańcami miejscowości Ojrzanów Towarzystwo wnioskuję o przesunięcie terminu akceptacji miejscowego planu zagospodarowania dla w/w miejscowości o czas potrzebny na zmianę klasyfikacji gruntów.</p> <p>Jako mieszkańcy Ojrzanowa Towarzystwo wynajęliśmy klasyfikatora gleb celem wstępnej analizy posiadanych gruntów. Przeprowadzone badania wykazały, że w naszej miejscowości jest zawyżona klasa ziemi i w związku z tym chcemy aby została przeprowadzona ponowna klasyfikacja przez odpowiednie urzędy/instytucje ewentualnie akceptacja badań już przeprowadzonych. Niestety nie jestem w stanie podać konkretnego terminu wykonania tych prac.</p>	Ojrzanów Towarzystwo	R		x			<p>Postępowanie dotyczące zmiany klasyfikacji gruntów rolnych jest procesem długotrwałym. Wprowadzone zmiany w ewidencji gruntów będą mogły zostać uwzględnione przy kolejnej aktualizacji planu miejscowego.</p>

			Zmiana klasy ziemi, szczególnie w obszarze który obejmuje istniejące studium zagospodarowania terenu dla naszej miejscowości umożliwiłaby nam wnioskowanie o zmianę użytkowania terenu z rolnego na „budowlany” na czym nam bardzo zależy.							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--