

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

Urząd Gminy i Miasta Grójec
Wpłynęło dn. 2024-06-05

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: BURMISTRZ GMINY I MIASTA GRÓJEC

2. RODZAJ PISMA¹⁾

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowane

☒ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu²⁾

L.dz.5927.2024

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: FUNDACJA BULLERBYN NA RZECZ WSPÓLNOTY DZIECI I DOROSŁYCH

Kraj: POLSKA

Województwo: MAZOWIECKIE

Powiat: PIASECZYŃSKI

Gmina: LESZNOWOLA

Ulica: NIEZIEMSKA

Nr domu: 1. Nr lokalu:

Miejscowość: WILCZA GÓRA

Kod pocztowy: 05-506

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): biuro@bullerbyn.pl

Nr tel. (nieobowiązkowo): 517 216 735

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: POLSKA

Województwo: MAZOWIECKIE

Powiat: WARSZAWA

Gmina: ŚRÓDMIESCIE

Ulica: PIĘKNA

Nr domu: 11. Nr lokalu: 8

Miejscowość: WARSZAWA

Kod pocztowy: 00-549

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj:

Województwo:

Powiat:

Gmina:

Ulica:

Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość:

Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Jako właściciel obiektu wracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obiektu ewidencyjny nr: 84 o powierzchni 44610 m² - Las Lesznowski, na cele usługowe 2

zakresu usług edukacji i usług turystyki.
obsługuje treści w załączniku nr. 1 i 2

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ



Wyrażam zgodę



Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

zał. w. 2 wniosek o zmianę z pełną treścią

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.



(Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych. N/A +



(Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

nr 1 korespondencje oraz informacje o pełnomocniku i upełnomocnieniu

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 5.06.2024

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

UZASADNIENIE ORAZ INFORMACJE O PLANOWANEJ INWESTYCJI
do wniosku o zmianę przeznaczenia terenu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Gminy Grójec

Obszar zmiany planu

Wnioskowana zmiana planu dotyczy jednej działki ewid. o nr 84 o powierzchni 44 610 m², położonej w Gminie Grójec na obszarze wiejskim w obrębie geodezyjnym 0021 - Las Lesznowski. Działka posiada dostęp do drogi publicznej od strony północnej.

Stan zagospodarowania działki oraz obszarów sąsiadujących

Aktualnie działka o nr ewid. 84 jest niezabudowana. Sąsiadujące działki również stanowią obszary niezabudowane. Przy drodze publicznej występują pojedyncze siedliska. Część okolicznych obszarów jest użytkowana jako pola uprawne, a część stanowią zadrzewienia i zalesienia. Na podstawie mapy ewidencyjnej można zaobserwować tendencję wydzielania nowych dróg dojazdowych oraz podziały działek rolnych przeznaczone na cele mieszkaniowe.

Aktualne ustalenia planu miejscowego

Obszar sąsiadujący został przewidziany w obowiązującym planie miejscowym pod funkcje zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, tereny rolne oraz leśne. Zgodnie z uchwałą nr LVII/569/23 Rady Miejskiej W Grójcu z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Grójec na obszarze objętym wnioskiem występują następujące funkcje terenu:

- 1) 21-1MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej obejmująca ok 19 % powierzchni działki ewid. o nr 84

- 2) 21-1R1 - tereny rolnicze z dopuszczeniem budowy siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą obejmująca ok 81 % powierzchni działki ewid. o nr 84



Rys. 1 Fragment mapy ewidencyjnej z warstwą ortofotomapy na podstawie danych zawartych w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Grójec.



Rys. 1 Wyrz z obowiązującego planu miejscowego na podstawie danych zawartych w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Grójec.

Charakterystyka inwestycji

Planowana inwestycja polega na budowie pierwszego w Polsce całorocznego obiektu rozwoju edukacji demokratycznej, które będzie tworzyć miejsce nauki i wypoczynku dla

dzieci i młodzieży oraz centrum kształcenia kadry pedagogicznej w nurcie edukacji demokratycznej. Kampus ma charakter wielofunkcyjny i uwzględnia m.in.:

- Half Boarding School - pół tygodnia na wsi i pół w stolicy
- Szkołę Demokratyczną - dla dzieci i młodzieży od etapu szkoły podstawowej do etapu liceum (od 50 do 300 uczniów)
- Działania wspierające dzieci w spectrum neuroróżnorodności
- Obozy letnie "Wioska Bullerbyn" (ok. 1000 dzieci w sezonie wakacyjnym)
- Edukację i rozwój kadry pedagogicznej (ok. 50 osób rocznie)
- Wsparcie psychologiczno - pedagogiczne dla dzieci i młodzieży oraz rodzin

W ramach kampusu edukacyjnego przewidziano realizację następujących elementów programu funkcjonalnego obiektów oraz zagospodarowania przestrzeni:

- Całoroczna szkoła z internatem
- Obiekty rekreacji tj. domki, obóz tipi, jurty
- Przestrzenie wspólne tj. agora, amfiteatr, kino studyjne, sale konferencyjne
- Pracownie kreatywne m.in. muzyka, sztuka, nauka, technologia, rzemiosło
- Tereny otwarte uwzględniające bioróżnorodność i permakulturę tj. ogrody warzywne, staw, las, łąka
- Zaplecze gastronomiczne tj. restauracja, stołówka i kuchnia ze strefą warsztatową
- Tereny sportowe tj. boiska, korty, skatepark
- Tereny rekreacyjne tj. place zabaw
- Strefa parkingowa tj. miejsca postojowe
- Wyposażenie w media / odnawialne źródła energii
- Obiekty w technologii budownictwa cyrkularnego oraz samowystarczalnej wioski

Komplementarność funkcji

Planowana inwestycja kwalifikuje się jako funkcja usługowa obejmująca usługi edukacji, usługi turystyki oraz funkcje towarzyszące tj. usługi gastronomii, sportu i rekreacji. Idea wioski edukacyjnej wpisuje się w specyfikę obszaru wiejskiego oraz bezpośredniego otoczenia działki o nr ewid. 84. Jest to funkcja komplementarna dla Gminy i Miasta Grójec, która wnosi nową jakość i wartość edukacji i rekreacji dla mieszkańców. Ponadto jest to atrakcyjna funkcja dla rozwijających się w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowych i usługowych. Projekt zagospodarowania terenu tj. planowane założenie wioski edukacyjnej wpisuje się w wiejski krajobraz, koresponduje z charakterem zabudowy zagrodowej oraz

okolicznych pól rolnych i zalesień.

Planowana funkcja oraz parametry wioski edukacyjnej nie powoduje potencjalnych konfliktów przestrzennych dla obecnego stanu zagospodarowania ani dla obowiązującego przeznaczenia sąsiadujących terenów w planie miejscowym.

Zmiana przeznaczenia terenu i parametrów zabudowy

Realizacja założenia kampusu edukacyjnego wymaga zmiany przeznaczenia terenu w planie miejscowym oraz zmiany parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu. W związku z powyższymi potrzebami inwestycyjnymi przedmiotowa działka nie zostanie zagospodarowana w kierunku obowiązujących zapisów. Planowana inwestycja wymaga dostosowania możliwości ustaleń planu do planowanego przedsięwzięcia.

Realizowane funkcje zabudowy wpisują się w następujące przeznaczenie terenu:

→ UE - usługi edukacji

→ UT - usługi turystyki

Zakładane parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynoszą;

→ powierzchnia zabudowy - ok. 20%

→ powierzchnia biologicznie czynna 70%

→ wysokość kondygnacji - 2 kondygnacje pełne + poddasze

FUNDACJA BULLERBYN
na rzecz wspólnoty dzieci i dorosłych
05-506 Wilcza Góra, ul. Nieziemska 1
NIP 1231134020 REGON 141221128

PREZES ZARZĄDU

Marianna Kłosińska

Grójec, dn. 05.06.2024 r.

**FUNDACJA BULLERBYN
NA RZECZ WSPÓLNOTY DZIECI I DOROSŁYCH**

ul. Nieziemska 1,
05-506 Warszawa

osoba do kontaktu:

BARBARA BERKAN

barbara.berkan@bullenbyn.edu.pl

tel. 500 150 971

**Burmistrz Gminy i Miasta Grójec
DARIUSZ GWIAZDA**

Urząd Gminy i Miasta Grójec
ul. Józefa Piłsudskiego 47
05-600 Grójec

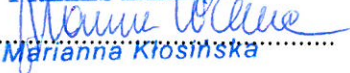
WNIOSEK
o zmianę przeznaczenia terenu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Jako właściciel działki zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 84 o powierzchni 44 610 m², położonej w Gminie Grójec na obszarze wiejskim w obrębie geodezyjnym 0021 - Las Lesznowski, na cele usługowe z zakresu usług edukacji i usług turystyki.

Wnioskowaną zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki uzasadniam planami budowy całorocznego kampusu Fundacji Bullerbyn na rzecz wspólnoty dzieci i dorosłych - Centrum Rozwoju Edukacji Demokratycznej. Przedmiotowa działka nigdy nie będzie zagospodarowania zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem terenu i została nabyta w celach inwestycyjnych. Realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie kampusu edukacyjnego Fundacji Bullerbyn wymaga przystosowania funkcji terenu oraz parametrów zabudowy.

Nadmieniam, że planowana funkcja usług edukacji / usług turystyki nie jest funkcją konfliktową dla otoczenia. Stanowi ona funkcję komplementarną dla przeznaczenia terenów w sąsiedztwie oraz wartościową przestrzeń dla użytkowników oraz Gminy Grójec.

PREZES ZARZĄDU


.....
Marianna Kłosińska

Załączniki:

nr 1. Uzasadnienie oraz informacje o planowanej inwestycji