Rozstrzygnięcie Burmistrza Błonia
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa wyłożonego po raz drugi

II wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa odbyło się w dniach od 01 grudnia 2017 r. do 08 stycznia 2018 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 31 stycznia 2018r.

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.) Burmistrz Błonia rozstrzyga co następuje:
Sporządzany projekt mpzp obejmuje tereny objęte 4 mpzp:

- mpzp uchwalony uchwałą nr 74/XIV/ 2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 listopada 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 143 poz. 3600 z dnia 14 czerwca 2004 r.
- mpzp uchwalony uchwałą nr XXIII/142/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 276, poz. 7516 z dnia 10 listopada 2004 r.
- mpzp uchwalony uchwałą nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 222 poz. 6393 z dnia 6 listopada 2007 r.
- mpzp uchwalony uchwałą nr XIV/81/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 240 poz. 8627 z dnia 31 grudnia 2011 r.

Sporządzając nowy plan zagospodarowania przestrzennego, czyli zmianę ww. planów ważono interes wszystkich mieszkańców i sąsiednich nieruchomości. Projekt planu nie narusza konstytucyjnej zasady równości.

L.P	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy
1.	2.	3.	4.	5.
1.	28.12.2017 r.	Gminna Spółka Wodna: „Błonie” Ul. Nowakowskiego 10 05-870 Błonie	j.n.	tereny wzdłuż rowów
	Wnoszą o: Na terenie znajdują się rowy melioracyjne, toteż wnosi o zarezerwowanie pasa szerokości 3 m od górnej krawędzi skarpy do powstających w przyszłości ogrodzeń działek (chociaż z jednej strony rowu). Powstały pas jest niezbędny do wprowadzenia sprzętu mechanicznego, niezbędnego w celu wykonania konserwacji cieków, które chronią mieszkańców przed podtopieniami.			

	Uzasadnienie uwzględnienia: Uwaga uwzględniona dodano w § 6 pkt 5 ustalenie, w brzmieniu; „w obszarze planu ogrodzenia w odległości 3 m od terenów o symbolu WR, co najmniej z jednej strony rowu”. Należy podkreślić, że niezależnie od wprowadzonej korekty, w projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego po raz drugi, ustalono odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy rowu 2WR, po obu jego stronach na 5,0 m, a od rowu 1WR na 15,0 m.			
2.	**22.01.2018 r.**	**Pierwsza osoba fizyczna**	**j.n.**	**dz. ew. nr 150** **Błonie Wieś**
		Wnosi o: zmniejszenie odległości linii zabudowy od rowu 1 WR z 15,0 m do 5,0 m tak, jak w poprzedniej wersji planu. W projekcie planu wyłożonym poprzednio do wglądu publicznego odległość ta była ustalona na 5,0 m. Zgłaszający uwagę podnosi, że zwiększenie odległości linii zabudowy obniży znacznie wartość Jego nieruchomości o około 140 000 zł.		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 1WR, stanowi bardzo ważny element układu odwadniająco – melioracyjnego dla tej części wsi Błonie Wieś. Cały obszar planu jest zdrenowany i rów 1WR odwadnia tereny zdrenowane, położone pomiędzy drogą krajową nr 92, a ul. Bieniewicką. Rowem 1WR odprowadzane są wody do rzeki Rokitnicy. Obszar planu znajduje się na terenie z wysokim poziomem zwierciadła wód gruntowych. W pasie 15,0 m od granicy rowu 1WR, na działce Zgłaszającego uwagę znajdują się ponadto gęste zadrzewienia. Teren położony nad rowem nie nadaje się do sytuowania zabudowy w zbyt bliskiej odległości. Odległość 5,0 m od granicy rowu jest taką zbyt bliską odległością. W projekcie planu ustalono minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów MN na 1000 m^2 ale z obowiązkiem zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej. Oznacza to, iż na każdej działce należy zachować, co najmniej 400 m^2 powierzchni bez zabudowy. Pas nad rowem będzie więc bilansowany jako powierzchnia biologicznie czynna. Sprawa oceny wartości nieruchomości wynikająca z ustaleń planu nie jest przedmiotem postępowania prowadzonego przy sporządzaniu planu. Jest przedmiotem postępowania w trybie administracyjnym po uchwaleniu planu.		
3	**23.01.2018 r.**	**Druga osoba fizyczna**	**j.n.**	**Obszar planu**
3.1	Wnosi o: Nie zgadza się na poszerzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy 15,0 m od rowu1 WR, w poprzedniej wersji planu było 5,0m i prosi o pozostawienie takiej odległości. Nie znajduje żadnego uzasadnienia dla zwiększenia tej odległości. Odsunięcie zabudowy od granicy rowu 1WR na odległość 15,0m ogranicza swobodę gospodarowania terenem i zmniejsza powierzchnię terenu pod zabudowę.			

	Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 1WR, stanowi bardzo ważny element układu odwadniająco – melioracyjnego dla tej części wsi Błonie Wieś. Cały obszar planu jest zdrenowany i rów 1WR odwadnia tereny zdrenowane, położone pomiędzy drogą krajową nr 92, a ul. Bieniewicką. Rowem 1WR odprowadzane są wody do rzeki Rokitnicy. Obszar planu znajduje się na terenie z wysokim poziomem zwierciadła wód gruntowych. W pasie 15,0 m od granicy rowu 1WR, na działce Zgłaszającej uwagę znajdują się ponadto zadrzewienia. Po ponownym przeanalizowaniu stanu istniejącego postanowiono zwiększyć odległość linii zabudowy od granicy rowu. Teren położony nad rowem nie nadaje się do sytuowania zabudowy w zbyt bliskiej odległości. Odległość 5,0 m od granicy rowu jest taką zbyt bliską odległością. W projekcie planu ustalono minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów MN na 1000 m^2 ale z obowiązkiem zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej. Oznacza to, iż na każdej działce należy zachować, co najmniej 400 m^2 powierzchni bez zabudowy. Pas nad rowem 1WR będzie więc bilansowany jako powierzchnia biologicznie czynna. Zmienione ustalenia planu nie ograniczają nadmiernie swobody gospodarowania terenem. Precyzują jedynie miejsce zachowania powierzchni biologicznie czynnej.
3.2	Wnosi o: Nie zgadza się na możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów. W wykładanym mpzp rozpatrywany teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z budynkami wolno stojącymi lub bliźniaczymi. W związku z tym Zgłaszająca uwagę, nie widzi potrzeby i uzasadniania dla budowy wspólnych źródeł ciepła. Zapisu w tym brzmieniu, nie ma w mpzp z 2007 roku (uchwała nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r.) ani w mpzp z 2011 roku (uchwała nr XIV/81/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011r.). Ponad to zapis ten jest nieprecyzyjny, nie został określony ani rodzaj zbiorowych źródeł ciepła (np. ciepłownia, elektrownia) ani źródeł uzyskiwania ciepła (gaz, węgiel, elektryczność i inne) ani też mocy tych źródeł czy też minimalnej lub maksymalnej liczby odbiorców dla ww. obiektu. Brak takiego uszczegółowienia stwarza możliwość prawną budowy w zasadzie każdego źródła ciepła nawet olbrzymiej elektrociepłowni, a może i kompostowni śmieci jako źródła ciepła.
	Uwaga uwzględniona. **Zapis usunięto z treści planu. Ale zmieniono ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło. Doprecyzowano rodzaje źródeł ciepła.**
3.3	Wnosi o: Doprecyzowanie zapisu dotyczącego pasa zieleni izolacyjnej dla terenu MN/U umieszczając nie tylko zapis o wymaganej szerokości 4m, ale też i uściślając strukturę tego pasa. Zgłaszająca uwagę, proponuje zapis: pas zieleni izolacyjnej, urządzony w formie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej (wysokiej, średniej, niskiej) w tym wysokiej i średniej w postaci co najmniej pojedynczego lub podwójnego szpaler wysokości minimum 3 m, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia , oddzielający funkcjonalnie i optycznie teren MN/U od terenów sąsiednich. Poza tym pas zieleni izolacyjnej powinien być wymagany nie tylko przy samodzielnie działce usługowej, ale także w przypadku gdy na terenie MN/U powstanie budynek mieszkalny i budynek usługowy. Doprecyzowanie zapisu pozwoli w przyszłości uniknąć sporów prawnych, co do sposobu realizacji zapisu w praktyce i lepiej zabezpieczy interesy mieszkańców terenów mieszkaniowych.
	Uwaga uwzględniona w części: W § 4 dodano pkt 4 - definicję „pasa zieleni izolacyjnej”. W terenach MNU (2 MN/U i 3MN/U) ustalono obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4m. Inwestor realizujący na działkach w terenach MN/U zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową i usługową będzie obowiązkowo realizował 4-metrowy pas zieleni izolacyjnej na granicy z sąsiednią działką z zabudową mieszkaniową. Proponowane szczegółowe ustalenia struktury zieleni w tym pasie nie mogą być uwzględnione ponieważ wykraczają poza przyznaną gminie kompetencję dla określenia w miejscowym planie zasad ochrony. Szczegółowe ustalenia struktury zieleni w pasie izolacyjnym są przesądzane w postępowaniu administracyjnym przy pozwoleniu na budowę. Zgodnie z orzecznictwem sądowo-administracyjnym zakres spraw regulowanych przez akty prawa miejscowego jest ograniczony. Przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie , które podlegają regulacjom przepisów prawa budowlanego i ochrony środowiska.
3.4	Wnosi o: Umieszczenie w projekcie planu zapisu z uchwały Rady Miejskiej nr XIV/81/11 w Błoniu odnośnie terenu MNU, gdzie został określony charakter usług, które mogą powstać na tym obszarze: „usługi należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzaniu bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności handel detaliczny, usługo zdrowia, oświaty, biura, kancelarie”.

	Uwaga uwzględniona: W § 4 dodano pkt 7.
3.5	Wnosi o: Umieszczenie znajdującego się w ww. uchwale zapisu doprecyzowującego określenie powierzchni biologicznie czynnej: „powierzchnia biologicznie czynna, należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzinnym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona i wyrażona jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchnie terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej, w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków i budowli nad i podziemnych.
	Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: W projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego zastosowano pojęcie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami prawa budowlanego. Proponowana przez Zgłaszającej uwagę definicja nie może być zastosowana ponieważ odnosiła się ona do niewielkiego terenu w sporządzanym obszarze planu. W obszarze planu z 2007r, którym była objęta działka Zgłaszającej uwagę powierzchnia biologicznie czynna zdefiniowano jak w projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego.
3.6	Wnosi o: Przywrócenie zgodnie z mpzp z 2007 roku ograniczenia wysokości budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury do 4,5m, a nie jak obecnie proponowanych do 6,0 m.
	Uwaga uwzględniona, w części: 1. W planie z 2007r. na terenie MU (w sporządzanym planie 3MN/U) ustalono „maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,0 m; zabudowy usługowej do 15,0 m, garaży i budynków gospodarczych do 4,5 m, a budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 6,0 m. ”Dlatego wprowadza się zmianę i ustala wysokość budynków gospodarczych i garaży do 4,5 m. 2. W planie z 2007r. na terenach R (w sporządzanym planie 2MN/U) ustalono „maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,0 m, zabudowy gospodarczej i garaży związanych z funkcją mieszkaniową do 4,5 m, a budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą do 12,0 m. Dlatego na terenie 2MN/U pozostawia się wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6,0 m. 3. Część terenów objętych sporządzanym planem zagospodarowania objęta jest planem zagospodarowania uchwalonym uchwała nr XIV/81/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011 roku. W mpzp z 2011 r ustalono: maksymalną wysokość zabudowy 12m dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, a budynków gospodarczych lub garaży do 6,5 m. Dlatego wydziela się teren 4MN, w którym przywraca się wysokość budynków gospodarczych lub garaży do 6,5 m.
3.7	Wnosi o: Utrzymanie w sporządzanym projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% jak w planie zagospodarowania z 2007r.
	Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Obszar sporządzanego planu, zgodnie ze Studium położony jest w terenach MNU i MU. Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie 40 % jest zgodna ze wskaźnikiem dla terenów MNU i MU w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie uchwalonym uchwałą nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r.
3.8	**2.7** Wnosi o: Zwiększenie liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do co najmniej 2 miejsc oprócz miejsca w garażu, w związku z posiadaniem przez mieszkańców coraz większej ilości samochodów w obrębie tego samego gospodarstwa domowego.
	Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: W projekcie planu ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych, a nie maksymalną, każdą większa liczba miejsc parkingowych właściciele nieruchomości mogą sobie dowolnie sytuować / ustalać.

3.9	**2.7** Wnosi o: Wnosi o wprowadzenie ustaleń, zgodnie z mpzp z 2007 roku: określenie działalności mogącej negatywnie wpływać na środowisko rozumniej jako hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza / pyłowe i gazowe w tym odory, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji”.			
	Uwaga uwzględniona W projekcie planu w § 7 pkt. 4 prowadzono ustalenia, następujące: ustala się, iż oddziaływanie: akustyczne, wibracji, zanieczyszczenia powietrza(pyłowe / gazowe, w tym odory), zanieczyszczenia odpadami oraz komunikacji wynikające z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich.”.			
4.	**24.01.2018 r.**	**Trzecia osoba fizyczna**	**j.n.**	**Obszar planu**
4.1	**Wnoszą o:** Podnoszą, iż nie uwzględniono uwag złożonych do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy w marcu 2017r. Uważają, że dla zachowania ładu przestrzennego nie należy ustalać odległości linii zabudowy na 5m ponieważ w terenie 1MN budynki zlokalizowane są 10m od ul. Bieniewickiej. Nie wykonano analizy urbanistycznej			
	Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Nieprzekraczalna lina zabudowy zgodnie z definicją zawartą w projekcie planu – oznacza linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczone fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu. Przepisy dotyczące odległości sytuowania obiektów budowlanych od dróg zawarte są w ustawie o drogach publicznych i dotyczą odległości sytuowania obiektów budowlanych. Odległości przyjęte w projekcie planu uwzględniają szerokości działek ewidencyjnych, co ma na celu optymalne ich zagospodarowanie oraz nawiązują min. do odległości linii zabudowy od drogi wewnętrznej przyjęte w obowiązującym na terenie planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie wieś – Uchwała Nr XIV/81/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011r. W projekcie planu ujednolicono szerokości linii zabudowy uwzględniając zainwestowanie i ustalenia planów obowiązujących.			
4.2	**Wnoszą o:** Iż ustalenie , że tylko 2 miejsca parkingowe dla zabudowy jednorodzinnej, które mogą znajdować się w garażu, a nie na posesji, umożliwia zabudowę, która spowoduje, ze samochody przyjezdnych będą parkowały na drodze 1KDW			
	Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: W projekcie planu ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych, a nie maksymalną. Każdą większą liczbę miejsc parkingowych właściciele nieruchomości mogą dowolnie sytuować / ustalać na działce budowlanej. Ponadto plan nie ustala, że miejsca parkingowe mają być lokalizowane w garażach, a jedynie dopuszcza takie rozwiązanie. W projekcie planu ustalenie to brzmi: „2 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsca w garażu)”.			
4.3	**Wnoszą o:** Nie zgadzają się na zapis w § 10 pkt 1.7, w którym umożliwia się sytuowanie budynków gospodarczych oraz garaży w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki			

	Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garaży 1,5m od granicy działki budowlanej nie jest obowiązkiem tylko dopuszczeniem. W planach obowiązujących dopuszczone są wolnostojące budynki garaży i gospodarcze. Projekt planu dopuszcza realizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej. Zapis ten ma na celu lepsze zagospodarowanie małych działek, w przypadku lokalizacji np. dwóch sąsiadujących budynków garażowych w granicy. Zapis ten jest tylko dopuszczeniem. Przy realizacji w/w budynków w granicy lub w odległości 1,5m od granicy wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę, co oznacza, ze właściciel nieruchomości sąsiedniej będzie stroną postępowania i będzie miał wpływ na realizację przedsięwzięcia. Ponadto zapis o możliwości realizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub w granicy jest ustaleniem w obowiązujących planach miejscowych występujących w obszarze objętym granicami sporządzanego planu. Natomiast niezależnie od ustaleń planu miejscowego, takie usytuowanie budynku garażowego i gospodarczego jest możliwe zgodnie z przepisami odrębnymi czyli § 12 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakom powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4.4	**Wnoszą o:** Nie zgadzają się na ustalenie zwiększające wysokość budynków gospodarczych i garaży obecnych 4,5m na 6m (§ 10 pkt 2.1b). Obecnie na tym terenie nie występują garaże i obiekty małej architektury o wys. 6,0 m. Zgłaszający uwagę, uważają, że ta zmiana negatywnie wpłynie na odbiór ładu przestrzennego.
	Uwaga uwzględniona, w części: 1. W planie z 2007r. na terenie MU (w sporządzanym planie 3MN/U) ustalono „maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,0 m; zabudowy usługowej do 15,0 m, garaży i budynków gospodarczych do 4,5 m, a budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 6,0 m.” Dlatego wprowadza się zmianę i ustala wysokość budynków gospodarczych i garaży do 4,5 m. 2. W planie z 2007r. na terenach R (w sporządzanym planie 2MN/U) ustalono „maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,0 m, zabudowy gospodarczej i garaży związanych z funkcją mieszkaniową do 4,5 m, a budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą do 12,0 m. Dlatego na terenie 2MN/U pozostawia się wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6,0 m. 3. Część terenów objętych sporządzanym planem zagospodarowania objęta jest planem zagospodarowania uchwalonym uchwała nr XIV/81/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011 roku. W mpzp z 2011 roku ustalono: maksymalną wysokość zabudowy 12m dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, a budynków gospodarczych lub garaży do 6,5 m. Dlatego wydziela się teren 4MN, w którym przywraca się wysokość budynków gospodarczych lub garaży do 6,5 m.
4.5	**Wnoszą o:** Aby zapis w § 10 pkt 2.2 b, w brzmieniu: „samodzielne działki usługowe wymagają zachowania pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4,0m wzdłuż granic z działkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ” był wyjaśniony – czym jest zieleń izolacyjna, czy nie powinno się tu wskazać co autor ma na myśli, w przeciwnym wypadku właściciel posadzi trawę. Lepszy byłby zdecydowanie zapis o zieleni wygłuszającej, tj. wysokie krzaki, drzewa i iglaki. Jeśli są na to odrębne przepisy opisujące zieleń izolacyjną to należy je wskazać
	Uwaga uwzględniona w części: W § 4 dodano pkt 4 - definicję „pasa zieleni izolacyjnej”. W terenach MNU (2 MN/U i 3MN/U) ustalono obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4 m. Inwestor realizujący na działkach w terenach MN/U zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową i usługową będzie obowiązkowo realizował 4-metrowy pas zieleni izolacyjnej na granicy z sąsiednią działką z zabudową mieszkaniową. Proponowane szczegółowe ustalenia struktury zieleni w tym pasie nie mogą być uwzględnione ponieważ wykraczają poza przyznaną gminie kompetencję dla określenia w miejscowym planie zasad ochrony. Szczegółowe ustalenia struktury zieleni w pasie izolacyjnym są przesądzane w postępowaniu administracyjnym przy pozwoleniu na budowę. Zgodnie z orzecznictwem sądowo-administracyjnym zakres spraw regulowanych przez akty prawa miejscowego jest ograniczony. Przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom przepisów prawa budowlanego i ochrony środowiska.

4.6	**Wnoszą o:** Zapis w § 10 pkt 2.6, w którym teren o symbolu 1KDW opisany jest jako droga wewnętrzna projektowana, o zmiennej szerokości od 10,0 m – 12,5m. Uważają, że prawidłowy zapis powinien brzmieć: dwie drogi wewnętrzne o zmiennej szerokości od 5,0m – 6,0 m, co jest zgodne z prawdą. Proponowany przez gminę zapis wprowadza w błąd sugerując, że do czynienia mamy tylko i wyłącznie z jedną drogą pod wspólnym zarządem. Te drogi nie powinny być w ten sposób opisywane, ponieważ są różni właściciele.
	Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Symbol i numer terenu nie jest tożsamy z działką ewidencyjną. Jako jeden teren może występować jedna bądź kilka działek, a nawet fragment działki. Jest to zgodne z techniką sporządzania mpzp, a także powszechnie stosowane.
4.7	**Wnoszą o:** Zapis w § 13 pkt 8, w którym dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła nawet nie zadają sobie trudu na określenie minimalnej ilości odbiorców, czy maksymalnej ilości ciepła, jak może być wytwarzane w takiej elektrociepłowni. Ponadto w projektowanym mpzp nie został określony rodzaj paliwa ani nawet nie podano, że należy w tym temacie odnieść się do innych aktów prawnych – w poprzednich uchwałach zapis ten był uszczegółowiony. Wprowadzenie zapisu o wspólnym źródle ciepła sugeruje, że jest możliwość powstania większych usług (poprzez łącznie działek) lub dużych osiedli zamkniętych. Ani jedno ani drugie nie wpisuje się w charakterystykę tego obszaru, na którym stoją wyłącznie domki wolnostojące jednorodzinne.
	Uwaga uwzględniona. **Zapis usunięto z treści planu. Ale zmieniono ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło. Doprecyzowano rodzaje źródeł ciepła.**
4.8	**Wnoszą o:** Zapis § 13 pkt 9: „Gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów, wstępnego magazynowania, do czasu przekazania jednostkom, które zajmują się gospodarowaniem odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.” Z tego zapisu nic nie wynika, można ten zapis interpretować w dowolny sposób. Proponujemy przywrócić zapis z § 8 pkt. 9 uchwały nr XIV/81/11 z dnia 24 października 2011r.
	Uwaga uwzględniona. Wprowadzono inne ustalenie w § 13 ust. 9.