PROJEKT HH/1/LIV/18

Z up. BURMISTRZA
Wojciech Sadowski
Zastępca Burmistrza

Projekt

Wnioskodawca.....

Akceptacja prawna.....RADCA PRAWNY
Jacek Nasierowski
WA 1715

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn.zm.[1]), art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz.774 z późn. zm.[2]) oraz Uchwały Nr XLV/373/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa, stwierdzając że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/71/2011 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

§ 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa, którego granice wyznacza: od zachodu: zachodnia granica działek ew. nr 143/5, 143/4, 143/3, 143/2, 143/18 na odcinku do przedłużenia północnej granicy działki ew. nr 147/1; od północy: przejście przez działkę ew. nr 143/18 i dalej po północnych granicach działek ew. nr 147/1, 148, 150, 152/6, 152/9, 154/1, 154/6, 154/14; od wschodu: wschodnia granica działki ew. nr 154/14, działki ew. nr 154/8; następnie od południa północna granica ul. Kwiatowej na działce ew. nr 12 obr 24 (m. Błonie) i ponownie od wschodu zachodnia linia rozgraniczająca ul. Kwiatowej na działce ew. nr 12 obr 24; od południa: północna linia rozgraniczająca ul. Bieniewickiej na działce ew. nr 170, zwany dalej planem.

§ 2 Integralną częścią uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3
1. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) przeznaczenia obszarów – określone symbolem literowym i numerem;
   4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
   5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   6) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu tereny zdrenowane jako elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

---

[1] Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 1018 r. poz.1000,1349,1432.
[2] Zmiana ustawy z 2017r. poz. 1688.

§ 4 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;

2) **przeznaczeniu terenu** – oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolami na rysunku planu;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu oraz innych elementów zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;

4) **pasie zielni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni z nasadzeniami piętrowymi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu środowiska;

5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

6) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu (do 300 m^2 powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, gastronomii, turystyki, usługi hotelowe, banki, usługi rzemieślnicze, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej; realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym lub usługi w oddzielnych budynkach.

8) **ustaleniu** – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;

9) **dopuszczeniu** – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

§ 5

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) symbol MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej) wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, z powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną, w tym sieciami infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;

2) symbol MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej), mieszkalno-usługowych (rozumianych jako łączenie w budynkach funkcji mieszkalnej i usługowej - jako lokal użytkowy- stosownie do potrzeb), budynków usługowych w tym budynków z zakresu użyteczności publicznej wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, z powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną, w tym sieciami infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się warsztaty samochodowe i bazy transportowe oraz usługi handlu w zakresie stacji paliw.

3) symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowy nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami i sieciami infrastruktury technicznej i zielenią;

4) symbol KDp – tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych;

5) symbol WR – tereny wód - rowu;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich;
2) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - brąz, czerwień i czerń oraz odcienie wymienionych kolorów, elewacji (z wyłączeniem cokołu) – odcienie pastelowe;
3) ustala się zakaz stawiania od strony dróg, ogrodzeń o prefabrykowanych żelbetowych przęsłach;
4) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej dróg; dopuszcza się cofnięcie linii ogrodzenia w głąb działki budowlanej;
5) w obszarze planu ogrodzenia w odległości 3 m od terenów o symbolu WR, co najmniej z jednej strony rowu,
6) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg na 1,9 m, a od strony rowów WR na 1,5 m;
7) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych; sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5 m^2.

§ 7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
2) w obszarze planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
3) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
4) 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;
5) tereny o symbolu MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", natomiast tereny o symbolu MN/U zalicza się do „terenów mieszkaniowo - usługowych", stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;
6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określonej dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
7) w obszarze objętym niniejszym planem, zgodnie z rysunkiem planu, występuje teren zdrenowany. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych należy realizować w sposób nie zakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 9 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obszarze objętym granicami planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów kształtowania tych obszarów.

§ 10 1. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem ulic obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
   a) od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDp – 8,0 m,
   b) od linii rozgraniczającej teren o symbolu 2KDp – 6,0 m,
   c) od linii rozgraniczającej tereny dróg o symbolu 2KDW – 6,0 m, a od dróg 1KDW i 3KDW - 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
   d) od wschodniej granicy planu stanowiącej na fragmencie zachodnią linię rozgraniczającą drogi publicznej przyległej do niniejszego planu – 8,5 m;
2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej tereny rowów: od rowu o symbolu 1WR - 15,0 m, a od rowu o symbolu 2WR – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) ustala się:
   a) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku z wyłączeniem ocieplenia (termoizolacji istniejących budynków) nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi,
   b) odsunięcie usług w oddzielnych budynkach od wspólnej granicy działki z zabudową mieszkaniową na odległość równą wysokości budynku z usługami (dotyczy ściany najbliższej tej granicy);
4) ustala się zakaz realizacji w budynkach usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2;
5) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań dróg zgodnie z rysunkiem planu, chyba że ustalenia rysunku planu stanowią inaczej;
6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
7) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) dla terenu o symbolu MN:
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 1 000 m2,
      – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
   b) dla terenu o symbolu MN/U:
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1 000 m^2,
      – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
      – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1 500 m^2;
9) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, czyli: infrastruktura telekomunikacyjna (łączność publiczna), infrastruktura techniczna elektroenergetyczna do 10,0 m; wysokość obiektów małej architektury do 3,5; wysokość tablic i urządzeń reklamowych do 4,5 m;
10) oznacza się tereny zdrenowane zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
   1) tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN i 4MN,
      a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) zasady kształtowania zabudowy wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
         – maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków mieszkalnych do 12,0 m (do III kondygnacji z trzecią kondygnacją w dachu), z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość wynosi: 4,5 m w terenach 1MN,2MN i 3MN oraz 6,5 m w terenie 4MN,
         – w gabarytach budynków mieszkalnych jednorodzinnych mogą być realizowane usługi jako wbudowany lokal użytkowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
         – powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001 w odniesieniu do działki budowlanej,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.5 w odniesieniu do działki budowlanej,
- dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 10° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których określa się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
- fragmenty terenów o symbolu 1MN, 2MN,4MN położone są w zasięgu oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (pas technologiczny) zgodnie z rysunkiem planu – zagospodarowanie tych fragmentów terenów wymaga zachowania warunków odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5 pkt. 3;

2) tereny o symbolu 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:
   a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
   b) zasady kształtowania zabudowy wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
      - dopuszcza się tworzenie działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej , mieszkaniowo – usługowej i usługowej,
      - usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego), w budynkach mieszkalno - usługowych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej stosownie do potrzeb lub jako odrębne budynki usługowe,
      - na działkach z zabudową mieszkaniowo-usługową i usługową w oddzielnych budynkach wzdłuż granic z sąsiednimi działkami z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wymagana jest realizacja pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4,0 m oraz odsunięcie budynku z usługami od granicy z sąsiednią działką z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na odległość równą wysokości budynku z usługami (dotyczy ściany najbliższej tej granicy);
      - maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków mieszkalnych lub usługowych 12,0 m (do III kondygnacji z trzecią kondygnacją w dachu), z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość wynosi: 6,0 m w terenie 2MN/U, 4,5 m w terenie 1MN/U i 3MN/U,
      - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
      - powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
      - minimalna intensywność zabudowy 0.001 w odniesieniu do działki budowlanej,
      - maksymalna intensywność zabudowy 1.5 w odniesieniu do działki budowlanej,
      - dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 10° do 45°, z wyłączeniem budynków usługowych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których określa się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich. W przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się nawiązanie do spadków istniejących, ale nie więcej niż ustalone dla budynków mieszkalnych i dla pozostałych budynków,
      - dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
      - fragmenty terenów o symbolu 1MN/U i 2MN/U, położone są w zasięgu oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (pas technologiczny) zgodnie z rysunkiem planu – zagospodarowanie tych fragmentów terenów wymaga zachowania warunków odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5 pkt. 3;

3) tereny o symbolu 1WR , 2 WR:
   a) przeznaczenie – teren wód - rów,
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,
      - dopuszcza się przekrycie cieków wodnych (skanalizowanie), celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną,
      - dopuszcza się zachowanie istniejących skanalizowanych odcinków rowów,

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 90%;

4) teren o symbolu 1KDp:
   a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej,
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej (drogi zbiorczej) występującej poza obszarem niniejszego planu,
      - ustala się północną linię rozgraniczającą drogi 1KDp i teren o szerokości 2,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

5) teren o symbolu 2KDp:
   a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej,
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej (drogi dojazdowej) występującej poza obszarem niniejszego planu,
      - ustala się północną linię rozgraniczającą drogi i teren o szerokości zmiennej od 2,0 m do 2,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

6) teren o symbolu 1KDW:
   a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej,
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - droga wewnętrzna projektowana, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m – do 12,5 m w rejonie placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;

7) teren o symbolu 2KDW:
   a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - droga wewnętrzna projektowana o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 m – do 8,2 m w rejonie placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;

8) teren o symbolu 3KDW:
   a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej,
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - droga wewnętrzna projektowana o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 m – do 12,5 m w rejonie placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11 Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w obszarze objętym planem nie występują przedmiotowe tereny i obiekty.

§ 12 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
W obszarze objętym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) działki uzyskiwane w wyniku scalania i podziału:
   a) dla terenów o symbolu MN:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1 000 m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0 m i powierzchni min. 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
   b) dla terenów o symbolu MN/U:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1 000 m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0 m i powierzchni min. 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
      - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1 500 m^2;
2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45° - 135° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach.

§ 13 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
1. Komunikacja:

1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi publiczne przyległe do obszaru planu, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta i gminy;
2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez:
   a) tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych określone planem i symbolami 1KDp i 2KDp,
   b) drogi wewnętrzne określone w planie symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW,
   c) drogi wewnętrzne nie określone planem o min. szerokości 8,0 m i zakończone placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m;
   d) drogi publiczne nie objęte planem, przylegające do granic planu;
3) ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca do parkowania dla samochodów w ilości min.:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsca w garażu),
   b) dla funkcji usługowej: 1 miejsce / 200 m2 pow. użytkowej lub 4 miejsce/ 10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 miejsce na każde 50,0 m2 powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko dla w/w funkcji usługowych należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   c) potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a nieprzekraczalną linią zabudowy danego terenu.

2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy i miasta;
2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę techniczną w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, przełożenia (zmiany przebiegu), rozbudowy, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń i warunków planu;
3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych), z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych dopuszczając ich lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach.

3. Zaopatrzenie w wodę:
1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40 mm; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;
2) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

4. Odprowadzenie ścieków:
1) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50 mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe, realizowane zgodnie z przepisami odrębnym;
2) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur nie mniejszej niż 100 mm;
4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie zapotrzebowaniem;
2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
3) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obejmującego technologiczny pas terenu po 5,0 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi w/w linii, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu.

6. Telekomunikacja:
1) obsługa w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej istniejącej i projektowanej;
2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w gaz:
1) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego wykonanego z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur nie mniejszej 20 mm, lub z innych źródeł;
2) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

8. Zaopatrzenie w ciepło:
poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kV lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; wykluczenie stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru

9. Gospodarka odpadami:
1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
2) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę;
3) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 14 Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
1) ustala się, że tereny 1KDp, 2KDp, 1WR i 2WR są przeznaczone dla realizacji inwestycji celu publicznego;
2) określa się linie rozgraniczające terenu 2KDp, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
3) określa się linie rozgraniczające terenów 1KDp, 1WR i 2WR, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 15 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem; nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 16 Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach KDp, KDW, WR w wysokości – 0%, dla obszarów o symbolu MN w wysokości - 10%, dla obszaru o symbolu MN/U w wysokości - 12%.

§ 17 Z dniem wejścia w życie planu, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie, przyjęte: 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.; uchwałą nr XXIII/142/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 276, poz. 7516 z dnia 10 listopada 2004 r.; uchwałą nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 222 poz. 6393 z dnia 6 listopada 2007 r. oraz uchwałą nr XIV/81/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 240 poz. 8627 z dnia 31 grudnia 2011 r.

§.18.1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.
2.Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE
DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI BŁONIE WIEŚ - UL. BIENIEWICKA, UL. KWIATOWA
RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1 000

0 50 100 200 Metrów

N

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
Z DNIA .....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE
UCHWAŁA NR XIII/71/11 RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2011 R.

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Zwymiarowane wzajemnie odległości elementów zagospodarowania
- Granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

- Linie zabudowy nieprzekraczalne

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej
- MN/U — Teren zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej
- WR — Teren wód - rowu
- KDp — Teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej
- KDW — Teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Teren zdrenowany

INFORMACJE

- Granice i numery działek ewidencyjnych
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- Rów melioracyjny skanalizowany

SKŁAD AUTORSKI OD WRZEŚNIA 2017:

	BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)
Zespół autorski	mgr inż. Natalia Brzosek mgr inż. Aleksandra Niedrzydowska - Mocewicz (WA-440) tech. Urszula Oględzka mgr inż. Monika Popławska (WA-441) mgr inż. Krzysztof Zgierski (WA-421)
Współpraca	mgr inż. arch. Klaudia Beim - Jasińska mgr inż. Aneta Czuba

SKŁAD AUTORSKI DO WRZEŚNIA 2017:

SPORZĄDZAJĄCY: BURMISTRZ BŁONIA

WYKONAWCA: MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Mirockiego 26
Kierownik Zespołu:
mgr inż.arch. Małgorzata Wołczyk

AUTORZY: mgr inż. arch. Małgorzata Wołczyk
mgr inż. Ewa Łukaszewicz
inżynier budowlany Andrzej Dowidzki

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr ...../2018
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia ..... 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie- Wieś - ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie -Wieś - ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa" był czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego, dla obszaru **„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie -Wieś - ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa"**, odbyło się w okresie od dnia 31 stycznia 2017 r. do dnia 3 marca 2017 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 21 marca 2017 r.

Drugie wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego, dla obszaru **„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie -Wieś - ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa"**, odbyło się w okresie od dnia 1 grudnia 2017 r. do dnia 8 stycznia 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 31 stycznia 2018 r.

Trzecie wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego dla obszaru **„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie -Wieś - ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa"**, odbyło się w okresie od dnia 19 marca 2018 r. do dnia 23 kwietnia 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 17 maja 2018 r.

Czwarte wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego dla obszaru **„„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie -Wieś - ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa"**, odbyło się w okresie od dnia 29 czerwca 2018 r. do dnia 20 lipca 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 6 sierpnia 2018 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Błoniu, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Błonia		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Błoniu	
						uwzględnione	nieuwzględ-niona	uwzględnione	nieuwzględ-niona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pierwsze wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego, dla obszaru Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie -Wieś - ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa"									

1.	17.03. 2017r.	Osoby fizyczne *	j.n.	**Prognoza oddziaływania na środowisko**	**Prognoza oddziaływania na środowisko**				
		Wnoszą, o: Ponowne opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko dla ww. planu, tym razem realnie i precyzyjnie oceniającej wpływ nowych inwestycji na stan środowiska i otoczenia.					+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwaga bezpodstawna, przełożoną prognozę sporządzono zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy OOŚ. Prognozę opracowano stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowano do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu, stosując metodę opisową, opartą na wiedzy merytorycznej sporządzających prognozę. Ponadto przedłożony projekt zmiany planu, jak również prognoza, zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Warszawie, pismo WOOŚ-WIOŚ-I.410.412.2015 DC z dnia 14.08.2015 r.							
2.	15.03. 2017r.	Osoby fizyczne *	j.n.	**§ 10.1 pkt 7**	**§ 10.1 pkt 7**				
	2.1.	**Wnoszą, o:** Usunięcie dopuszczenia lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.					+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garaży 1,5m od granicy działki budowlanej nie jest obowiązkiem tylko dopuszczeniem. Obowiązujący miejscowy plan dopuszcza wolnostojące budynki garaży i gospodarcze. Projekt planu dopuszcza realizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 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 chęci realizacji w/w budynków w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę, co oznacza, że właściciel nieruchomości sąsiedniej będzie stroną postępowania i będzie miał wpływ na realizację tego przedsięwzięcia. Ponadto zapis o możliwości realizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub w granicy (wspólnej granicy) znajduje się w obowiązujących planach miejscowych obowiązujących aktualnie w obszarze objętym granicami aktualnie sporządzanego planu. W tym w mpzp uchwalonym uchwałą Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r. ustalającym zabudowę na działkach Składającej uwagę (§ 30 pkt 3 lit. d „dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy"). Czyli w obowiązującym mpzp dopuszczano zabudowę „w odległości 1,5 m lub w granicy" dla wszystkich obiektów. W sporządzanym planie takie warunki ograniczono do budynków gospodarczych i garaży. Natomiast, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, przy realizacji budynku garażowego i gospodarczego istnieje możliwość zastosowania ustaleń przepisów odrębnych, czyli § 12 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakom powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.							
	2.2.	**Wnoszą, o:** Wyjaśnienie, dlaczego z zakresu usług uciążliwych wykluczono tylko warsztaty samochodowe powyżej 2 stanowisk oraz bazy transportowe, podczas gdy ww. uchwale XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 22.09.2011 r, w „Studium..." w części dotyczącej ograniczeń w zagospodarowaniu z zakresu usług wykluczono także stacje paliw płynnych i do tankowania gazów do samochodów.					+		

		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Ustalenia planu w § 7 pkt 1, 3 i 4 zawierają odpowiednie ograniczenia katalogu usług w terenach zabudowy MN i MN/U, czyli zakaz: realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, eksploatacji instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Zgodnie ze „Studium..."w obszarze planu, jako kierunki rozwoju ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. W „Studium..."na terenach MNU nie wyklucza się lokalizacji na terenie MNU stacji paliw lub warsztatów, a jedynie ich lokalizacja w planie wymaga szczegółowych analiz. W sporządzanym projekcie planu wprowadzono ustalenia wykluczające lokowanie stacji paliw lub warsztatów.				
	2.3.	**Wnoszą, o:** Zgłaszają sprzeciw wobec przeznaczenia znaczącego obszaru objętego planem pod tereny MNU (1MNU, 2MNU), gdy miały być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, tymczasem zgodnie z przedstawionym projektem planu mogą tu powstać" kolejne na tym terenie, uciążliwe dla mieszkańców inwestycje, czemu sprzyja brak uszczegółowienia charakteru możliwych inwestycji usługowych".		+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Ustalenia przeznaczenia terenów uwzględniają wnioski właścicieli terenów i nie są sprzeczne z ustaleniami „Studium...". Studium nie ustala w obszarze MNU procentowego podziału terenów na tereny tylko z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i z zabudową usługową w oddzielnych budynkach. Ponadto ustalenia w projekcie planu zawarte w § 7 skutecznie zabezpieczają tereny w obszarze planu przez lokalizacja usług „uciążliwych".				
	2.4.	**Wnoszą, o:** Plan wprowadza urbanistyczny nieład gdyż wprowadza się linię zabudowy 5,0 m i 6,0 m oraz zabudowę szeregową, a istniejące budynki miały linię zabudowy wyznaczoną na 11,0 m.		+		
		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, wzdłuż, 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 do odległości linii zabudowy od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, a ustalonych na 6m od granicy takich dróg w planach obowiązujących w obszarze sporządzanego planu. Nawiązują również do przyjętej linii zabudowy w obowiązującym, w obszarze sporządzanego planu, planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – Uchwała Nr XIV/81/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011 r. W obowiązującym miejscowym planie - Uchwała Nr XXII/142/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004 r. dla terenu 2MU obejmującego część działki ewidencyjnej nr 143, zgodnie z rozdziałem 2, pkt 4, § 11 pkt 3, linia zabudowy od ul. Bieniewickiej została określona na 10,0m, a od strony pozostałych granic działek linie zabudowy miały zostać określone zgodnie z przepisami odrębnymi. Linie zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z nową istniejącą zabudową mieszkaniową, plan ustalał na 1,5 wysokości usług. Przywoływana w piśmie linia zabudowy 11,0m od drogi wewnętrznej jako wymagana obecnie w planie obowiązującym, nie ma umocowania prawnego, gdyż na działkach objętych w/w miejscowym planem występuje zabudowa w różnej odległości od drogi wewnętrznej, w tym na działce ew. nr 143/4 w odległości 4,0m od granicy (zgodnie z przepisami odrębnymi). Gdyby plan określił linię zabudowy na 11,0 m, to w żadnym przypadku lokalizacja				

		budynku w odległości mniejszej nie byłaby możliwa. Poza tym należy podkreślić, że w sporządzanym planie wzdłuż ul. Bieniewickiej dopuszczono zabudowę na terenach dotychczas przeznaczonych pod uprawy rolnicze. Plan sporządzany porządkuje, więc linie zabudowy na odcinku od ul. Kwiatowej. Plan sporządzany zachowuje również ustalone w planach obowiązujących linie zabudowy od dróg wewnętrznych wyznaczonych i dopuszczalnych.							
3.	15.03. 2017r.	Osoby fizyczne*	**j.n.**	2MU	2MU				
	3.1	**Wnoszą o:** Uważają, że dla zachowania ładu przestrzennego należy zapisać linię zabudowy w odległości 11,0m od dróg KDW, a nie 6,0 m i 5,0 m.					+		
		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 do odległości linii zabudowy od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, a ustalonych na 6m od granicy takich dróg w planach obowiązujących w obszarze sporządzanego planu. Nawiązują również do przyjętej linii zabudowy w obowiązującym na terenie sporządzanego planu, obowiązującym 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 obowiązującym miejscowym planie - Uchwała Nr XXII/142/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004 r. dla terenu 2MU obejmującego część działki ewidencyjnej nr 143, zgodnie z rozdziałem 2, pkt 4, § 11 pkt 3, linia zabudowy od ul. Bieniewickiej została określona na 10,0m, a od strony pozostałych granic działek linie zabudowy miały zostać określone zgodnie z przepisami odrębnymi. Linie zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z nową istniejącą zabudową mieszkaniową, plan ustalał na 1,5 wysokości usług. Przywoływana w piśmie linia zabudowy 11,0m od drogi wewnętrznej jako wymagana obecnie w planie obowiązującym, nie ma umocowania prawnego, gdyż na działkach objętych w/w miejscowym planem występuje zabudowa w różnej odległości od drogi wewnętrznej, w tym na działce ew. nr 143/4 w odległości 4,0m od granicy (zgodnie z przepisami odrębnymi). Gdyby plan określił linię zabudowy na 11,0 m, to w żadnym przypadku lokalizacja budynku w odległości mniejszej nie byłaby możliwa. Poza tym należy podkreślić, że w sporządzanym planie wzdłuż ul. Bieniewickiej dopuszczono zabudowę na terenach dotychczas przeznaczonych pod uprawy rolnicze. Plan sporządzany porządkuje, więc linie zabudowy na odcinku od ul. Kwiatowej. Plan sporządzany zachowuje również ustalone w planach obowiązujących linie zabudowy od dróg wewnętrznych wyznaczonych i dopuszczalnych.							
	3.2	**Wnoszą, iż:** W § 10 pkt 1 obowiązującego planu, ustalono, że towarzyszące usługi wbudowane nie mogą przekroczyć 30%, w obecnym planie nie ma już takiego zapisu. Pojawia się inny pozwalający na prowadzenie usług w gabarytach budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynkach mieszkalno – usługowych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej stosowanie do potrzeb, jako odrębne budynki usługowe. Zapis ten powoduje, że zostanie zachwiana równowaga w otoczeniu i zagospodarowaniu terenu.					+		

		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: **Uwaga -bezprzedmiotowa** W projekcie planu przewidziano tereny: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym usługi mogą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, czyli zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą w ustawie Prawo budowlane, w którym to dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, w której usługi mogą być realizowane w gabarytach obiektów mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z przepisami odrębnymi), w budynkach mieszkalno – usługowych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej stosownie do potrzeb lub jako odrębne budynki usługowe, w zależności od funkcji działki (mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej). W terenach MN oraz MN/U w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizacja usług następuje tylko i wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi, czyli do 30% powierzchni całkowitej budynku. W terenach o symbolu MN/U, w przypadku działki o funkcji mieszkaniowo – usługowej, możliwa jest realizacja większych usług wbudowanych w budynek mieszkalno – usługowy w zależności od potrzeb. Przepisy odrębne są to wszelkie przepisy prawa, akty prawodawcze powszechnie obowiązujące, takie jak: ustawy, rozporządzenia, które nawiązują i są powiązane z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego, który jest organem sprawdzającym zgodność planu miejscowego z prawem, nie możemy powielać przepisów wyższego rzędu mających umocowanie w innych ustawach, w związku z czym, przy odniesieniu do definicji użytych w innych aktach prawa wpisujemy zgodnie z przepisami odrębnymi.				
	3.3	**Wnoszą, o:** W § 10 pkt 1 ppkt 7 dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej. Proszą o zastąpienie zapisu w § 10 pkt 1 ppkt 7: plan preferuje lokowanie garaży i budynków gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym. Taki zapis bardziej wpisuje się w istniejący ład przestrzenny.		+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garaży 1,5 m od granicy działki budowlanej nie jest obowiązkiem tylko dopuszczeniem. Obowiązujący miejscowy plan dopuszcza wolnostojące budynki garaży i gospodarcze. Projekt planu dopuszcza realizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m 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 chęci realizacji w/w budynków w granicy lub w odległości 1,5 m 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 od granicy działki lub w granicy, znajduje się w obowiązujących planach miejscowych występujących w obszarze objętym granicami planu. Natomiast niezależnie od ustaleń planu miejscowego, realizacja budynku garażowego i gospodarczego, wymaga zachowania przepisów odrębnych, czyli § 12 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakom powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Proponowane ustaleniem planu „preferowane" nie mieści się w dopuszczalnym zakresie stanowienia ustaleń planu.				
	3.4.	**Wnoszą o:** Wprowadzenie w nowym planie zapisu, czego się zakazuje. Nie chcieliby mieć w		+		

		sąsiedztwie masztów telefonii komórkowej, zakładów wytwarzających ścieki technologiczne, skupów złomu, stacji paliw, warsztatów samochodowych, magazynów przeładunkowych itp.							
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Nie wprowadza się proponowanych ustaleń planu, ponieważ nie mieszczą się w dopuszczalnym zakresie stanowienia planu. Realizacja usług z zakresu łączności publicznej (telefonia komórkowa), może być realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie, z którymi nie możemy wprowadzić zakazu ich realizacji do planu. Ustalenia planu dostatecznie wykluczają lokalizacje usług "uciążliwych"							
	3.5.	**Podnoszą, iż:** Nie wymieniono w § 17 uchwały nr XXIII/142/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 276, poz. 7516 z dnia 10 listopada 2004 r., która dotyczy działek o numerach ew. nr 143.					+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwaga bezprzedmiotowa. Uchwala ww. jest wpisana w § 17.							
Drugie wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego, dla obszaru Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie -Wieś - ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa"									
1.	22.01. 2018 r.	Osoba fizyczna *	j.n	**dz. ew. nr 150 Błonie Wieś**	Linia zabudowy od rowu WR				
		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 odwadniającego – 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.							
2.	**24.01. 2018 r.**	Osoby fizyczne *	**j.n.**	obszar planu					

	2.1	Wnoszą, o: Nie zgadzają się na poszerzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy do 15,0 m od rowu1 WR. W poprzedniej wersji planu było 5,0m. Proszą o pozostawienie takiej odległości. Nie znajdują 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.				
	2.2.	**Wnoszą, 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. Zgłaszający uwagę, proponują 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 samodzielnej 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.		+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: 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.				
	2.3.	**Wnoszą, 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 Zgłaszających 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 Zgłaszających uwagę powierzchnię biologicznie czynną zdefiniowano jak w projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego.						
	2.4.	**Wnoszą, o:** Przywrócenie zgodnie z mpzp z 2007 roku ograniczenia wysokości budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury do 4,5 m, a nie jak obecnie proponowanych do 6,0 m.					+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: 1. W planie z 2007r. na terenach R (w sporządzanym planie teren 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. 2. 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.						
	2.5.	**Wnoszą, 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.						
	2.6	**Wnoszą, 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 większą liczbę miejsc parkingowych właściciele nieruchomości mogą sobie dowolnie sytuować / ustalać.						
3.	24.01.	Osoby fizyczne *	**j.n.**	**Obszar planu**					

	2018 r.								
	3.1	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 5,0 m ponieważ w terenie 1MN budynki zlokalizowane są 10,0 m 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 przyjętych 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.							
	3.2	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, że 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 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsca w garażu)".							
	3.3.	**Wnoszą o:** Nie zgadzają się na zapis w § 10 pkt 1.7, zgodnie z 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, że 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.				
	3.4.	**Wnoszą o:** Nie zgadzają się na ustalenie zwiększające wysokość budynków gospodarczych i garaży obecnych z 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.		+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: 1. 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. 2. 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.				
	3.5.	**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				
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: 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.				
	3.6.	**Wnoszą o:** Zmianę zapisu § 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.				

Trzecie wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego dla obszaru Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie -Wieś - ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa"									
1.	09.04. 2018 r. rejestr nr 4082	Osoby fizyczne*	j.n.	dz. ew. nr 150 Błonie Wieś ul. Bieniewicka 42	2MN, 1MN/U; 15,0 m linia zabudowy od granicy rowu 1WR				
		Wnoszą, o: zmniejszenie odległości linii zabudowy od rowu 1 WR z 15,0 m do 7,5 m. Uwagę traktują jako ustępstwo w stosunku do Swojej uwagi z poprzedniego wyłożenia, gdzie Składający uwagę wnosili o 5,0 m. Uzasadniają, że w żadnych przepisach obowiązujących w Polsce nie prawa dotyczącego odległości linii zabudowy od rowów i nie ma zastosowania narzuconej odległości 15,0m. Podnoszą, że Czują się pokrzywdzeni odrzuceniem poprzedniego wniosku. Podnoszą, że w projekcie nie powinno się ograniczać prawa własności, które gwarantowane jest Konstytucją i że wszyscy właściciele nieruchomości powinni być równo traktowani.					+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 1WR, stanowi bardzo ważny element układu odwadniająco – melioracyjnego nie tylko dla tej części wsi Błonie Wieś, ale także dla znacznie większego obszaru gminy Błonie obejmującego pasmo gruntów położonych na południe od drogi krajowej nr 92. Rów ten prowadzi wody od Bramek-Dębówki-Piorunowa przez wieś Błonie- Wieś do Rokitnicy. Cały obszar planu jest zdrenowany i rów 1WR pełni ważne funkcje w odwodnieniu terenów rolnych. Rów 1WR odwadnia również tereny zdrenowane, położone na północ od tego rowu, aż do drogi krajowej nr 92. Rowem 1WR odprowadzane są wody do rzeki Rokitnicy. Obszar planu znajduje się na terenie z wysokim poziomem zwierciadła wód gruntowych (po to był zmeliorowany). Ponieważ cały obszar wsi Błonie Wieś docelowo- zgodnie z ustaleniami Studium, będzie urbanizowany należy przewidzieć pas terenu pod powierzchnie biologicznie czynne tworzące układ przyrodniczy obszaru wsi Błonie Wieś, a także chroniące ten rów. Kształtowanie przestrzeni uwzględniające różne elementy środowiskowo-przestrzenne jest rolą planu zagospodarowania. W projekcie planu na wszystkich działkach położonych wzdłuż rowu wyznaczano linię zabudowy w odległości 15,0m od granicy rowu. W projekcie planu, na terenach MN, ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m^2 (dla zabudowy wolno stojącej) lub 500 m^2 (dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej) ale z obowiązkiem zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Oznacza to, iż na każdej działce należy zachować, odpowiednio, co najmniej 400 m^2 lub 200 m^2 powierzchni terenu bez zabudowy. Pas nad rowem 1WR będzie więc bilansowany jako powierzchnia biologicznie czynna na wydzielanych działkach. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, który wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Prawo własności jest więc jednym z wielu elementów, które należy uwzględniać przy sporządzaniu planu zagospodarowania. Przy sporządzaniu planu należy uwzględniać między innymi warunki naturalne terenu, na którym jest planowana zabudowa – każdy teren bowiem ma swój określony charakter i związane z tym szczególne wartości, które podlegają ochronie. W tym przypadku uznaje się, że taką wartością jest zachowanie otoczenia rowu bez zbytniego zbliżania zabudowy. Projekt planu nie *narusza zasady proporcjonalności i nie ogranicza nadmiernie i niesprawiedliwie możliwości zabudowy.* W projekcie planu ustala się linie zabudowy jednakowe na wszystkich działkach dochodzących do rowu. W projekcie planu ustala się jedynie – czyli precyzuje, miejsce, w którym będzie lokalizowana powierzchnia biologicznie czynna i to jedynie dla działek przylegających do rowu. Miejsce							

		lokalizowania tej powierzchni biologicznie czynnej, oprócz naturalnego ukształtowania terenu związanego z rowem, uzasadnione jest również ochroną zadrzewień istniejących wzdłuż rowu. Postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ograniczają więc w sposób nadmierny prawa właścicieli. Istotnym jest również, że nie wszyscy właściciele działek dochodzących do rowu zgłosili uwagi do ustalonego odsunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od rowu 1WR.							
2	10.05. 2018 r.	Osoby fizyczne *	j.n.	Dz. ew. nr 152/6 i 152/3 Błonie Wieś	2MN;15,0m linia zabudowy od rowu 1WR,				
	2.1.	Wnoszą o: Nie zgadzają się na poszerzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od rowu 1 WR z 5,0 m na 15,0 m. Składający uwagę, podnoszą, że: nie ma żadnego prawnego ani merytorycznego uzasadnienie wprowadzonej zmiany, także w aktualnym prawie wodnym.					+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: **Rów** melioracyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 1WR, stanowi bardzo ważny element układu odwadniająco – melioracyjnego nie tylko dla tej części wsi Błonie Wieś, ale także dla znacznie większego obszaru gminy Błonie obejmującego pasmo gruntów położonych na południe od drogi krajowej nr 92. Rów ten prowadzi wody od Bramek-Dębówki-Piorunowa przez wieś Błonie Wieś do Rokitnicy. Cały obszar planu jest zdrenowany i rów 1WR pełni ważne funkcje w odwodnieniu terenów rolnych. Rów 1WR odwadnia również tereny zdrenowane, położone na północ od tego rowu aż do drogi krajowej nr 92. Rowem 1WR odprowadzane są wody do rzeki Rokitnicy. Obszar planu znajduje się na terenie z wysokim poziomem zwierciadła wód gruntowych (po to był zmeliorowany). Ponieważ cały obszar wsi Błonie Wieś docelowo- zgodnie z ustaleniami Studium, będzie urbanizowany należy przewidzieć pas terenu pod powierzchnie biologicznie czynne tworzące układ przyrodniczy obszaru wsi Błonie Wieś, a także chroniące ten rów. Kształtowanie przestrzeni uwzględniające różne elementy środowiskowo-przestrzenne jest rolą planu zagospodarowania.							
	2.2	Wnoszą, iż: Spółka Wodna wnioskowała o zarezerwowanie 3,0 pasa terenu od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.					+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Spółka Wodna wniosła uwagę o usytuowanie ogrodzenia minimum 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu, a nie o usytuowanie linii zabudowy.							
	2.3.	Wnoszą iż: Autor projektu planu, podczas dyskusji publicznej, nie uzasadnił merytorycznie decyzji o poszerzeniu pasa dla ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy do 15,0m od granicy rowu.					+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Jak zapisano w pkt 2.1 uzasadnieniem wyznaczenia linii zabudowy wzdłuż rowu w odległości 15,0 m od granicy rowu są względy zachowania ładu przestrzennego i odpowiednich warunków środowiska przyrodniczo-wodnego. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny m.in. spełniać wymagania dot. ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami oraz zawierać w szczególności określenie linii zabudowy. Linia zabudowy jest jednym z najistotniejszych elementów kształtowania zabudowy, a więc kształtowania ładu przestrzennego.							
	2.4.	Wnoszą, iż:					+		

		Wspólnie z sąsiadem proponowali poszerzenie pasa z 5,0m do 7,5 m, ale że ta propozycja nie została zaakceptowana przez planistów.				
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Jak zapisano w pkt 2.1 uzasadnieniem wyznaczenia linii zabudowy wzdłuż rowu w odległości 15,0 m od granicy rowu są względy zachowania ładu przestrzennego i odpowiednich warunków środowiska przyrodniczo-wodnego. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny m.in. spełniać wymagania dot. ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami oraz zawierać w szczególności określenie linii zabudowy. Linia zabudowy jest jednym z najistotniejszych elementów kształtowania zabudowy, a więc kształtowania ładu przestrzennego.				
	2.5	Wnoszą, iż: W uzasadnieniu dla nieuwzględnienia uwag po drugim wyłożeniu użyto argumentów, niezgodnych ze stanem faktycznym.		+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Składający uwagę nie wyjaśnili na czym polega użycie argumentów, niezgodnych ze stanem faktycznym w uzasadnieniu dla nieuwzględnienia uwag po drugim wyłożeniu.				
	2.6.	Wnoszą, iż: W linii 15, 0 m od granicy rowu nie ma drzew.		+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Ochrona korytarza przyrodniczego wzdłuż rowu polega również na ochronie pojedynczych drzew oraz zadrzewień grupowych występujących między innymi na działce ew. nr 150.				
	2.7.	Wnoszą ,iż: Że dla terenu MN ustalono minimalną powierzchnię działki na 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 1000 m², dla zabudowy jednorodzinnej, a nie jak podano w uzasadnieniu tylko 1000 m2.		+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: **W** projekcie planu do drugiego i trzeciego wyłożenia zarówno w terenach MN jak i MNU ustalono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej budynki wolno stojące z ustaloną powierzchnią dla nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m², a w zabudowie bliźniaczej na 500 m² dla jednego segmentu. Na podstawie analizy, uwzględniając kształt i szerokość działki Składających uwagę, przy rowie 1WR można wydzielić działki: pod zabudowę wolnostojącą jak również zabudowę bliźniaczą, podane w tekście planu powierzchnia 1000 m² i 500 m² są powierzchniami minimalnymi.				
	2.8.	Wnoszą, iż: Powiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy rowu wpłynie na ograniczenie swobody wydzielenia działek dla zabudowy bliźniaczej (po 500 m²), a narzuci konieczność wydzielania przy rowie działek o powierzchni 1000 m ², tym bardziej, że narzucono powierzchnie biologicznie czynną na poziomie 40% powierzchni działki budowlanej, co zdaniem Zgłaszających uwagę obniża wartość działki dla przyszłego inwestora, i ogranicza całkowicie dowolność lokalizacji zabudowy.		+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi:				

		Jak wyjaśniono w pkt 2.7. przy rowie 1WR i na pozostałym terenie można wydzielić działkę dla zabudowy wolno stojącej lub zabudowy bliźniaczej. Należy podkreślić, że działka ewidencyjna Składających uwagę położona jest na terenie dla którego obowiązuje plan miejscowy uchwalony uchwałą nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r. W tym obowiązującym planie ustalono minimalną powierzchnię działki na 950 m ^{2} dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej, a także dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej. Czyli w sporządzanym projekcie planu ustalenia są korzystniejsze. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, który wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Prawo własności jest więc jednym z wielu elementów, które należy uwzględniać przy sporządzaniu planu zagospodarowania. Przy sporządzaniu planu zagospodarowania należy uwzględniać między innymi warunki naturalne terenu na którym jest planowana zabudowa – każdy teren bowiem ma swój określony charakter i związane z tym szczególne wartości, które podlegają ochronie. W tym przypadku uznaje się, że taką wartością jest zachowanie otoczenia rowu bez zbytniego zbliżania zabudowy. Sprawa obniżenia wartości nieruchomości jest rozstrzygana w postępowaniu administracyjnych po uchwaleniu planu zagospodarowania. Obniżenie wartości nieruchomości jest analizowane odnośnie właściciela nieruchomości zbywającego nieruchomość po uchwaleniu planu miejscowego, a nie odnośnie przyszłego inwestora.						
	2.9.	Wnoszą, iż: Ograniczenie linią zabudowy od rowu1 WR dotyczy wyłącznie właścicieli działek przy rowie melioracyjnym 1WR, co czyni tych Właścicieli nierównych wobec prawa, podnoszą, że nie rozumieją przyczyny forsowania takiego pasa linii zabudowy i sugerują, że może sporządzający plan, zamierza w przyszłości zaprojektować , w tym pasie drogę.					+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: W projekcie planu ustala się linie zabudowy jednakowe na wszystkich działkach dochodzących do rowu 1WR. W projekcie planu wyznaczając nieprzekraczalne linie zabudowy od rowu 1WR, ustala się jedynie – czyli precyzuje, miejsca, w którym będzie lokalizowana powierzchnia biologicznie czynna. Projekt planu nie narusza zasady proporcjonalności i nie ogranicza nadmiernie i niesprawiedliwie możliwości zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy oddalona 15,0 m od granicy rowu 1WR ustalona jest na wszystkich działkach, które dochodzą do rowu. W projekcie planu potraktowano jednakowo warunki zagospodarowania na wszystkich działkach, które dochodzą do rowu. W projekcie planu potraktowano jednakowo wyznaczając, odpowiednio, jednakowe odległości linii zabudowy od dróg istniejących i projektowanych w obszarze planu.**ad j)** w projekcie planu, wyłożonym do wglądu publicznego nie przedstawiono propozycji sytuowania drogi wzdłuż rowu 1WR. Uwaga jest więc bezprzedmiotowa.						
3	10.05. 2018 r.	Osoba fizyczna *	j.n.	dz. ew. nr 152/9	2 MN; 15,0m linia zabudowy od rowu 1WR;				
	3.1	**Wnosi, o:** Nie zgadza się na poszerzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej rowu 1WR z 5,0 m na 15,0 m. W uzasadnieniu do Swojej uwagi Zgłaszająca podkreśla, że nie znajduje żadnego prawnego (także w aktualnym Prawie Wodnym), ani merytorycznego uzasadnienia dla zwiększenia tej odległości.					+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 1WR, stanowi bardzo ważny element układu odwadniająco – melioracyjnego nie tylko dla tej części wsi Błonie Wieś, ale także dla znacznie większego obszaru gminy Błonie obejmującego pasmo gruntów położonych na południe od drogi krajowej nr 92. Rów ten prowadzi wody od Bramek-Dębówki-Piorunowa przez wieś Błonie Wieś do Rokitnicy. Cały obszar planu jest zdrenowany i rów 1WR pełni ważne funkcje w odwodnieniu terenów rolnych. Rów 1WR odwadnia również tereny zdrenowane, położone na północ od tego rowu aż do drogi krajowej nr 92. Rowem 1WR odprowadzane są wody do rzeki Rokitnicy. Obszar planu znajduje się na terenie z wysokim poziomem zwierciadła wód gruntowych (po to był zmeliorowany). Ponieważ cały obszar wsi Błonie Wieś docelowo, zgodnie z ustaleniami Studium, będzie urbanizowany						

		należy przewidzieć pas terenu pod powierzchnie biologicznie czynne tworzące układ przyrodniczy obszaru wsi Błonie Wieś, a także chroniące ten rów. Kształtowanie przestrzeni uwzględniające różne elementy środowiskowo-przestrzenne jest rolą planu zagospodarowania. W projekcie planu na wszystkich działkach położonych wzdłuż rowu wyznaczano linię zabudowy w odległości 15,0 m od granicy rowu. W projekcie planu równo potraktowano wszystkie działki, które dochodzą do rowu. W projekcie planu, na terenach wzdłuż rowu 1WR ustala się obowiązek zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Oznacza to, iż na każdej działce należy zachować, odpowiednio, co najmniej 400 m² lub 200 m² powierzchni terenu bez zabudowy. Pas nad rowem 1WR będzie więc bilansowany jako powierzchnia biologicznie czynna na wydzielanych działkach. Przy sporządzaniu planu należy uwzględniać między innymi warunki naturalne terenu, na którym jest planowana zabudowa – każdy teren bowiem ma swój określony charakter i związane z tym szczególne wartości, które podlegają ochronie. W tym przypadku uznaje się, że taką wartością jest zachowanie otoczenia rowu bez zbytniego zbliżania zabudowy. Projekt planu nie narusza zasady proporcjonalności i nie ogranicza nadmiernie i niesprawiedliwie możliwości zabudowy.							
	3.2	**Wnosi, iż:** Spółka Wodna występuje o zarezerwowanie pasa szerokości 3 m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.					+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Spółka Wodna wniosła uwagę o usytuowanie ogrodzenia minimum 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu, a nie o usytuowanie linii zabudowy.							
	3.3	**Wnosi, o:** Udzielenie odpowiedzi i uzasadnienie zmiany tej szerokości, czyli 15,0m linii zabudowy od granicy rowu 1WR.					+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu planu zagospodarowania przestrzennego nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Burmistrz rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag. Rozstrzygnięcie to zamieszcza się na stronie internetowej Gminy. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie Burmistrza nie podlega zaskarżeniu do sadu administracyjnego. O ostatecznym sposobie rozpatrzenia uwagi rozstrzyga Rada Miejska przy uchwalaniu planu zagospodarowania.							
Czwarte wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego dla obszaru Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie -Wieś - ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa"									
1	3-08-2018	Osoby fizyczne *	j.n.	Dz. ew. nr 152/6 i 152/3 Błonie Wieś	2MN, 15m linia zabudowy od rowu 1WR,				
	1.1.	Wnoszą o: Utrzymanie zapisu z obecnie obowiązującego planu zagospodarowania z 2007r. odnośnie odsunięcia usług w oddzielnych budynkach od wspólnej granicy działki z zabudową mieszkaniową istniejącą lub projektowaną na odległość równą 1,5 wysokości budynków z usługami (dotyczy ściany najbliższej tej granicy). W projekcie planu wysokość ta została zmniejszona do wysokości równiej wysokości budynku z usługami. Nie ma też zapisu o zabudowie mieszkaniowej nie tylko istniejącej ale i projektowanej. Utrzymanie dotychczasowego zapisu zwiększającego odległość budynku					+		

		z usługami od granicy działki z możliwością ograniczenia uciążliwości dla mieszkańców domów jednorodzinnych jakie mogą wytwarzać budynki usługowe z racji pełnionych funkcji.				
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwaga dotyczy ustaleń na działkach sąsiadujących (od zachodu i wschodu) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 2MN, w obszarze którym nie dopuszcza się usług innych niż lokale użytkowe wbudowane i o organicznej powierzchni. Jedynie od południa występuje teren 1MN/U w którym dopuszcza się usługi. Realizacja tych usług jest uwarunkowana ograniczeniami. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r., działki Wnoszących uwagę położone są na terenie oznaczonym symbolem M i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla terenów M nie ustalono w ww. planie z 2007 r. zapisu, który cytują Zgłaszający uwagę. Istotnym jest również, że tereny graniczące z działkami ewidencyjnym nr 152/6 i 152/3 były w cytowanym planie przeznaczone pod uprawy rolne R z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i również nie zawierały cytowanego zapisu.				
	1.2	Wnoszą o: Nie poszerzanie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 5,0m do 15,0m wzdłuż rowu 1WR. Niezależnie od zmieniających się uzasadnień konieczności takiego poszerzenia, Zgłaszający uwagę nie znajdują żadnego uzasadnienia dla takiej odległości. Proponują rozwiązanie kompromisowe i zmniejszenie tej odległości do 7,5 m.		+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Ponownie należy podkreślić, że rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 1WR, stanowi bardzo ważny element układu odwadniająco – melioracyjnego nie tylko dla tej części wsi Błonie Wieś, ale także dla znacznie większego obszaru gminy Błonie obejmującego pasmo gruntów położonych na południe od drogi krajowej nr 92. Rów ten prowadzi wody od Bramek-Dębówki-Piorunowa przez wieś Błonie Wieś do Rokitnicy. Cały obszar planu jest zdrenowany i rów 1WR pełni ważne funkcje w odwodnieniu terenów rolnych (obecnych). Rów 1WR odwadnia również tereny zdrenowane, położone na północ od tego rowu aż do drogi krajowej nr 92. Rowem 1WR odprowadzane są wody do rzeki Rokitnicy. Ponieważ cały obszar wsi Błonie Wieś docelowo- zgodnie z ustaleniami Studium, będzie urbanizowany należy przewidzieć pas terenu pod powierzchnie biologicznie czynne tworzące układ przyrodniczy obszaru wsi Błonie Wieś, a także chroniące ten rów. Kształtowanie przestrzeni uwzględniające różne elementy środowiskowo-przestrzenne jest rolą planu zagospodarowania.				
	1.3	Wnoszą o: Podanie podstawy prawnej, która uniemożliwiłaby w przyszłości zmianę przeznaczenia obszaru wzdłuż rowu 1WR (objętego nieprzekraczalną linią zabudowy planowaną na 15,0 m) na inny cel niż „ciąg przyrodniczy i korytarz ekologiczny".		+		
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwaga bezprzedmiotowa. W planie zagospodarowania zapisuje się ustalenia obowiązujące dla ustalonego przeznaczenia i zagospodarowania. Ustalenia planu muszą być jednoznaczne. Ustalenia planu są jednoznaczne. Ustalenia planu nie mogą się odnosić do działań, które nie są określone planem i nie mogą ustalać terminów realizacji kształtowania zagospodarowania				

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

Załącznik NR 3
do Uchwały Nr / /18
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie przez Gminę zlokalizowane w obszarze planu w liniach rozgraniczającymi drogi 2KDp.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy w odniesieniu do niniejszego planu to:

1) utrzymanie w granicach planu część pod poszerzenie drogi publicznej – 2KDp;
2) utrzymanie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej;
3) przebudowa lub utrzymanie oświetlenia ulicznego znajdującego się na terenie objętym niniejszą uchwałą;
4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2017. poz. 519 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. , poz. 755 z późn. zm.);
4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umów zainteresowanych stron.

BW

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz.2077 z późn. zm.).
2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala Rada Miejska w uchwale budżetowej.
3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletnim Planie Finansowym na lata 2018-2024.

§ 5.

1. Zadania w zakresie budowy części drogi publicznej finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu rozbudowy lub przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.), na podstawie wieloletnich planów finansowych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów Prawa energetycznego z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. , poz. 755 z późn. zm.).

Uzasadnienie

o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) dotyczące projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa. " sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XLV/373/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa

Przedłożony do uchwalenia plan zagospodarowania obejmuje teren objęty ustaleniami kilku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie:

- dla części wsi Błonie, przyjęte: 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.;
- uchwałą nr XXIII/142/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 276, poz. 7516 z dnia 10 listopada 2004 r.;
- uchwałą nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 222 poz. 6393 z dnia 6 listopada 2007 r.
- oraz uchwałą nr XIV/81/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 240 poz. 8627 z dnia 31 grudnia 2011 r.

Obszar objęty planem obejmuje tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę usługową, pod rowy WR i drogi jest w ok. 20% zainwestowany.

Granica obszaru objętego „planem" została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie planu.

Celem sporządzonego planu jest przeznaczenie terenu w obszarze planu pod zabudowę i komunikację, w tym komunikację publiczną.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 29 września 2011 r. W Studium obszar objęty sporządzanym planem ustala jako tereny MNU i MU.

MNU - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, usługowa w tym użyteczności publicznej.

Podział obszaru MNU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej wg zapotrzebowania, - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - usługi, mogą stanowić funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy mieszkaniowej, - funkcja mieszkaniowa może stanowić funkcję uzupełniającą w terenach usługowych, - dopuszcza się zachowanie z możliwością

rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu MNU.

W terenach MNU obowiązuje - zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, - usługi tylko takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, - w terenach wyznaczanych w planie pod zabudowę mieszkaniową lokalizacja usług z zakresu baz transportowych, warsztatów samochodowych o więcej niż 2 stanowiskach, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz możliwa po szczegółowym przeanalizowaniu lokalnych uwarunkowań lokalizacyjnych, - wyznaczane tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi; - zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

MU- zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

- podział obszaru MU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usługowej wg zapotrzebowania, przy warunku, że powierzchnia wydzielonych terenów pod skoncentrowaną zabudowę usługową nie przekroczy 10% powierzchni całego obszaru, - każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych, - usługi, mogą stanowić funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy mieszkaniowej, - funkcja mieszkaniowa może stanowić funkcję uzupełniającą w terenach usługowych, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu MU,

W terenach MU zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, - usługi tylko takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji, - zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, - wyznaczane tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

ad art. 15 ust. 1 pkt 1

Wszystkie wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 zostały uwzględnione w zakresie mającym zastosowanie w niniejszym planie biorąc pod uwagę jego zakres i tematykę, co znajduje odzwierciedlenie w sposobie realizacji poprzez konkretne ustalenia planu dotyczące sposobu przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych terenów, poprzedzone odpowiednimi analizami.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy.

1. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:
   a) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje zawarte w § 6 uchwały:
      - sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
      - ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
   b) walorów architektonicznych i krajobrazowych – walory architektoniczne określono poprzez regulacje zawarte w § 10 ust 1 uchwały. Sporządzony plan miejscowy nie

wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały:
   - sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy takich, jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
   - w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
   - na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych,
   - na obszarze planu nie występują również tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
   - dla obszaru planu uzyskano odpowiednie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W obszarze planu nie występują grunty leśne. W planie nie występują też obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

d) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których plan ustalałby konieczność ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych–poprzez regulacje zawarte w §13 ust.1 pkt 3 lit.b, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;

f) walorów ekonomicznych przestrzeni – w wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego; zmiana przeznaczenia części obszaru z funkcji upraw rolniczych na funkcję zabudowy mieszkaniowej usługowej pozwoli na bardziej intensywne zagospodarowanie z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury;

g) prawa własności – ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają poszanowanie prawa własności; w części uwzględniono wnioski;

h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;

i) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie kolidują z interesem publicznym ani z interesem osób trzecich. Wyznacza się teren pod poszerzenie dróg publicznych oraz zachowuje się rowy WR; sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji infrastruktury technicznej;

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych –poprzez regulacje zawarte w § 13 ust. 2 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – Udział został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją

sprawy, możliwość składania wniosków do planu, ogłoszenie o wyłożeniu czterokrotnym do publicznego wglądu, wyłożenie do publicznego wglądu oraz poprzez możliwość składania uwag do wyłożonego dokumentu. Udział społeczeństwa w pracach nad planem przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu tą drogą;

l) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie BIP oraz na stronie internetowej www Urzędu, oraz poprzez zapewnienie możliwości wszystkim zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie;

m) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan w § 13 ust. 2 pkt.3 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

2. Spełnienie w planie miejscowym, wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, dotyczących ustalenia 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, polega na poszanowaniu prawa własności. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.
   Wnioskowane grunty położone są w zurbanizowanym obszarze gminy Błonie w „obszarze zwartej zabudowy" wsi Błonie – Wieś, w części o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Urbanizacja tego obszaru gminy Błonie wynika z położenia przy granicy miasta Błonie. . Sporządzany plan obejmuje tereny położone w obszarze zurbanizowanym, przy powiatowej drodze ul. Bieniewickiej i gminnej drodze ul. Kwiatowej i przewiduje wyłącznie uzupełnienie istniejących terenów zabudowy.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, dotyczących sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez uwzględnienie:
   1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
   2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom i użytkownikom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar planu przylega do powiatowej drogi 1KDp z komunikacja autobusową;
   3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 13 ust.1 uchwały;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę, w sąsiedztwie istniejącej na terenach przylegających do obszaru planu, zabudowy. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie;
5) jest to obszar charakteryzujący się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz dostatecznym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej zabudowy, uzupełniającej zabudowę istniejącą na sąsiednich przylegających terenach;

ad art. 15 ust. 1 pkt 2

Plan jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2, została podjęta przez Radę Miejską w Błoniu - uchwała Nr LIII/428/18 z dnia 15 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz położenie w strefie zurbanizowanej i urbanizowanej z dobrymi powiązaniami komunikacyjnymi, realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Błonie.

ad art. 15 ust. 1 pkt 3

Przedmiotowy plan ze względu na jego zakres (skalę), specyfikę i tematykę będzie mieć dodatni wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Jednocześnie na obecnym etapie nie ma możliwości oszacowania, w jakim stopniu ustalenia planu zostaną skonsumowane (poprzez zabudowanie terenów o konkretnym przeznaczeniu oraz charakter prowadzonej działalności), co ma kluczowe znaczenie dla określenia finansowego aspektu uchwalenia planu po stronie dochodów jak i wydatków.

Realizacja inwestycji w obszarze planu nie wymaga realizacji inwestycji gminnych, wyłącznie przez Gminę. Planowane do poszerzenia drogi KDp mogą być realizowane jako wspólne zadanie, na podstawie umów zainteresowanych stron.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.). Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego. W wyznaczonych terminach składania uwag, zgłoszono 10 uwag, w tym uwag wielowątkowych i powtarzających się.

Uwagi nie uwzględnione przez Burmistrza Błonia zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miejskiej w Błoniu celem jego uchwalenia.