Załącznik nr 2
Do uchwały Nr XXVIII/250/2021
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 8 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Błonie dla wsi Cholewy- etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Miejska w Błoniu stwierdza, co następuje:

Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 października 2020 r. do 20 listopada 2020 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 14 grudnia 2020 r. trzy osoby fizyczne złożyły łącznie dziesięć uwag. Wszystkie zostały odrzucone przez Burmistrza. Jedna osoba fizyczna złożyła uwagę, która nie dotyczyła etapu I. Dyskusja publiczna odbyła się 16 listopada 2020 r.
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) 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	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	11.12.2020 r.	*osoba fizyczna	j.n.	Obręb Cholewy Dz. ew. nr 48/7 i 48 /15	2MNL				
		1.1. Wnosi o: zmianę wskaźników zabudowy: zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 65% (ew. 70%). Potrzebuje zabudować działkę w około 35%, minimalnie w 30%					+		+

		ad. 1.1. Uwagi nie uwzględnia się: Działki ewid. nr 48/7 i 48/15 położone są w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym o symbolu 2MNL. Powyższe działki przed wyłożeniem projektu planu zagospodarowania przestrzennego musiały uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ze względu na występowanie na terenie działek gruntu leśnego o symbolu Ls. Lasem nie jest tylko grunt na którym znajdują się drzewa, ale grunt opisany w ewidencji gruntów jako Ls. Marszałek Województwa Mazowieckiego po przeprowadzonej analizie dokumentacji, wydał decyzję na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, przy respektowaniu zapisów projektu planu, dla którego wyraził zgodę. W związku z powyższym nie ma możliwości zmiany parametrów dla powyższej zabudowy w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia planu dotyczące powierzchni biologicznie czynnej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej, natomiast parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 2000 m^2.				
		1.2. Wnosi o: Zwiększenie wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy z 0,4 do min. 0,6 a najlepiej 0,7		+		+
		ad. 1.2. Uwagi nie uwzględnia się: Działki ewid. nr 48/7 i 48/15 położone są w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym o symbolu 2MNL. Powyższe działki przed wyłożeniem projektu planu zagospodarowania przestrzennego musiały uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ze względu na występowanie na terenie działek gruntu leśnego o symbolu Ls. Lasem nie jest tylko grunt na którym znajdują się drzewa, ale grunt opisany w ewidencji gruntów jako Ls. Marszałek Województwa Mazowieckiego po przeprowadzonej analizie dokumentacji, wydał decyzję na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, przy respektowaniu zapisów projektu planu, dla którego wyraził zgodę.				

		W związku z powyższym nie ma możliwości zmiany parametrów dla powyższej zabudowy w zakresie intensywności zabudowy. Ustalenia planu dotyczące minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej, natomiast parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 2000 m^2.							
2	28.10.2020 r.	Osoba fizyczna*	j.n.	obszar planu					
		2.1.Wnosi o:					+		+

		Zmianę ustaleń § 7 pkt 4 lit. e, w brzmieniu: „za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z blachy," i dopuszczenie możliwości budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na frontowych odcinkach ogrodzeń, dzisiaj możliwe są do zrealizowania prefabrykaty z zawartością np. z kamienia polnego lub innych estetycznych materiałów umieszczonych w prefabrykacie. Rozumiem że w zakazie budowy ogrodzeń z z prefabrykatów chodziło żeby nie były to proste elementy tzw. płotów cmentarnych. Zmianę ustaleń § 7 pkt 4 lit. f, w brzmieniu: „ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła (nie dotyczy ogrodzeń z wypełnieniem z drewna), cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu oraz umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych" i nie ograniczanie wysokości. Ustalenie powyższe zdaniem Składającego uwagę, nie ma zupełnego sensu. Ograniczenie wysokości do 1,8 m, a dlaczego nie 1,85m. Dajmy ludziom czuć się swobodnie, a nie wciskajmy ich w system, że wszyscy mają mieć jednakowo, ponadto wysokość 1,8 m jest mało technologiczna bo generalnie ogrodzenia np. segmentowe są wysokości ok 1,5 m, a następnie ok 2 m Jak rozumiem intencję twórców można ograniczyć wysokość ogrodzenia np. do 2,5 m. Ogrodzenia służyć będą również jako elementy ochrony i bezpieczeństwa np. sadów, plantacji, hodowli itp. i ograniczenie ich do 1,8 m, a w praktyce do 1,5 m stanowi poważną wadę i utrudnienie dla inwestora.				
		ad.2.1. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 oraz art. 15 ust. 3 pkt 9 (zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czyli ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, w brzmieniu przed 10 września 2015 r., w sporządzanych planach zagospodarowania				

		określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, co ma przełożenie na § 7 projektu planu. W zasadach tych znajdują się m.in.: ustalenia i ograniczenia w przypadku realizacji ogrodzeń. Wprowadzone parametry, ustalenia, dopuszczenia i ograniczenia dotyczące realizacji ogrodzeń (maksymalnej wysokości oraz zastosowania różnych materiałów) na terenie objętym projektem planu dla terenu wsi Cholewy wynikają z polityki przestrzennej danego terenu a także zharmonizowania i ujednolicenia parametrów. Uwzględnianie uwagi skutkowałoby wprowadzeniem dużych dowolności i dysproporcji w kształtowaniu ładu przestrzennego gminy Błonie.				
		2.2.Wnosi o: Zmianę ustalenia § 7 pkt 7 w sprawie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów. Ustalenie § 7 pkt 7 zdaniem Składającego uwagę, trąci trochę zasadami kolektywnymi albo zasadą że samochody pewnej marki miałyby być w każdym kolorze pod warunkiem że będą czarne? Nie znajduję argumentacji dlaczego elewacje miałyby być tylko koloru białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, grafitowego, a nie np. niebieskiego /kolor herbu Miasta Błonie/, zielonego czy pomarańczowego, a dachy grafitowe, brązowe i czerwone, a nie np. granatowe czy czarne. Jest to nakaz absurdalny i jedyne co rozumiem w tym nakazie to, że powinny być stonowane kolory. Proponuje aby zmienić słowo nakaz na zalecenie to zabrzmi bardziej rozsądnie!		+		+
		ad. 2.2. Uwagi nie uwzględnia się. W projekcie planu zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, co ma przełożenie na § 7 projektu planu. W zasadach tych znajdują się m.in.: ustalenia i ograniczenia w kolorystyce obiektów budowlanych oraz pokryć dachów. Wprowadzone parametry, ustalenia, dopuszczenia i ograniczenia dotyczące zastosowania materiałów oraz kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych na terenie objętym projektem planu dla terenu wsi Cholewy wynikają z polityki przestrzennej danego terenu a także zharmonizowania i ujednolicenia ustaleń w zakresie kolorystki. Uwzględnianie uwagi skutkowałoby				

		wprowadzeniem dużych dowolności i dysproporcji w kształtowaniu ładu przestrzennego gminy Błonie. Zgodnie z orzecznictwem sądowo- administracyjnym, w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie stosuje się słowa „zaleca się" ponieważ zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w planie ustala się „nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów".				
		2.3.Wnosi o: likwidację ustaleń § 10 pkt. 7 lit. c w brzmieniu: „granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat" Ustalenie to – zdaniem Składającego uwagę – totalny absurd i wprowadzenie dodatkowej bariery administracyjnej, tego typu linie powinny być usunięte bo stanowią blokadę rozwoju szczególnie terenów rekreacyjnych!		+		+
		ad. 2.3. Uwagi nie uwzględnia się. W projekcie planu zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów /.../ ,a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią/../, co ma przełożenie na § 10 pkt 7 projektu planu. Na rysunku projektu planu wyznaczone zostały m.in.: granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, które widnieją jako oznaczenia elementów informacyjnych określonych na podstawie przepisów odrębnych. Zapis zawarty w § 10 pkt 7 lit c wskazuje granice i obszar ustalony na podstawie przepisów odrębnych. Ustalenia § 10 pkt 7 lit d projektu planu nie wprowadzają zakazu zabudowy na obszarze wyznaczonym w § 10 pkt 7 lit c.				
		2.4.Wnosi o: zmianę ustalenia § 11 ust. 2 pkt 4 lit. b, w brzmieniu: „dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących		+		+

		w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz dopuszczenie realizacji mikroinstalacji o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi" Składający uwagę pyta, dlaczego ogranicza się moc łączną do 100 kW dla jednego gospodarstwa rolnego kiedy pozyskuje się energię z fotowoltaiki, geotermii, aerotermi jest to czysty kaganiec rozwoju gospodarstw szczególnie w sytuacji kiedy już jest dopuszczalne przetwórstwo rolnicze i usługi rolnicze. Proponuje przyjąć co najmniej 300 kW				
		ad. 2.4. Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z art. 10 ust. 2a, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie". W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie nie wyznaczono takich obszarów. W związku z powyższym, w sporządzanych planach zagospodarowania nie można dopuszczać odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.				
		2.5.Wnosi o: zmianę ustaleń § 14 pkt 4 w sprawie wysokości zabudowy na terenach MN. Zdaniem Składającego uwagę – „całkowitym absurdem jest określenie wysokości zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży na 6,5 m Takie budynki wchodzą w skład zabudowy gospodarstwa rolnego. W tym samym punkcie wysokość budynków mieszkalnych określa się na 10 m, oraz stwierdza się również że maksymalna wysokość zabudowy to 15 m, to czego to dotyczy? Jednocześnie dopuszcza się na terenach o symbolu R lub RM wysokość budynków gospodarczych, garaży do 10 m a nawet 12 m, tak naprawdę na terenach gdzie powinny być uprawy rolnicze. Proszę o ujednolicenie wysokości takich budynków do 10 m.		+		+

		ad. 2.5. Uwagi nie uwzględnia się. Różnice w wysokości budynków gospodarczych i garażowych wynikają z różnych przeznaczeń terenu. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi budynki gospodarcze i garażowe stanowią uzupełninie dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Natomiast budynki gospodarcze i garażowe w terenach o symbolu RM i R służą bezpośrednio do prowadzenia gospodarstwa rolnego, które ze względu na inne wymagania technologiczne (sprzęt rolniczy dużych gabarytów, przechowywanie środków produkcji rolnej oraz płodów rolnych) wymagają dostosowania innych parametrów dla takich budynków (większa wysokość). Podana maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m , dotyczy obiektów innych niż wymienione wysokości dla poszczególnych budynków i budowli (np. urządzenia infrastruktury technicznej).				
		2.6.Wnosi o: zmianę ustaleń § 20 pkt 1 lit. b w brzmieniu „przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki i cieki wodne" Zdaniem Zgłaszającego uwagę, to przeznaczenie towarzyszące pod zbiorniki i cieki wodne powinno być jasno ukierunkowane na zbudowanie w Naszej Gminie Programu Retencji, tak obecnie ważnego dla rolnictwa. Prawo, a plan zagospodarowania jest jego elementem, powinno ułatwiać szybką budowę infrastruktury retencyjnej, powinno być proste i wspierające rolników!		+		+
		ad. 2.6. Uwagi nie uwzględnia się. Uwaga bezprzedmiotowa. W projekcie planu dla terenów o symbolu Z ustalono przeznaczenie towarzyszące „zbiorniki i cieki wodne" zgodnie z § 20 pkt 1 lit. b. przeznaczenie to należy traktować jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego czyli zieleni nieurządzonej – łąki, pastwiska. Zgodnie z powyższym istnieje możliwość, przez właścicieli nieruchomości, budowy zbiorników wodnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.				
		2.7.Wnosi o dodanie usług turystyki w obszarze wsi Cholewy. Zgłaszający uwagę podnosi, że plan poza stwierdzeniem o dopuszczalności zabudowy agroturystycznej we wsi Cholewy nie zawiera w ogóle elementów planowania usług turystycznych, które są		+		+

		niezbędne dla agroturystyki, całkowicie nie uwzględnia rzeki Utraty jako wartości dodanej co mogłoby być dodatkowym źródłem dochodu mieszkańców i Gminy!				
		ad. 2.7. Uwagi nie uwzględnia się. Uwaga bezprzedmiotowa Usługi turystyki widnieją w zakresie usług zgodnie z § 4 pkt 12 projektu planu miejscowego. W związku z tym w terenach gdzie dopuszcza się usługi można realizować usługi turystyki. Natomiast w terenach o symbolu RM i R dopuszcza się usługi agroturystyki. Pod pojęciem agroturystyka rozumie się świadczenie usług turystycznych w czynnych gospodarstwach rolnych. Rodzaj prowadzenia usług agroturystyki regulują przepisy odrębne.				
**** Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz.U. z 2020 r poz. 2176).***						

Przewodniczący Rady
Tomasz Wiśniewski