Rozstrzygnięcie Burmistrza Błonia
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa wyłożonego do wglądu publicznego trzecie wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa, zwanego dalej mpzp, odbyło się w dniach od 19 marca 2018 r. do 23 kwietnia 2018 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 17 maja 2018 r.

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

Sporządzany projekt mpzp obejmuje tereny objęte 4 obowiązującymi mpzp:

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

L.P	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Błonia w sprawie rozpatrzenia uwag	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	09.04.2018 r.	Osoby fizyczne	j.n.	dz. ewid. 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,		+
		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: a) nie ma żadnego prawnego ani merytorycznego uzasadnienie wprowadzonej zmiany, także w aktualnym prawie wodnym, b) Spółka Wodna wnioskowała o zarezerwowanie 3,0 pasa terenu od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego, c) podkreślają, że autor projektu planu, podczas dyskusji publicznej, nie uzasadnił merytorycznie decyzji o poszerzeniu pasa dla ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy do 15,0m od granicy rowu, d) wnoszą, iż wspólnie z sąsiadem proponowali poszerzenie pasa z 5,0m do 7,5 m, ale że ta propozycja nie została zaakceptowana przez planistów, e) podnoszą, że w uzasadnieniu dla nieuwzględnienia uwag po drugim wyłożeniu użyto argumentów, niezgodnych ze stanem faktycznym, f) podnoszą , że w linii 15, 0 m od granicy rowu nie ma drzew, g) podnoszą, że dla terenu MN ustalono minimalną powierzchnię działki na 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 1000 m^2, da zabudowy jednorodzinnej a nie jak podano w uzasadnieniu tylko 1000 m2, h) podkreślają, że powiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy rowu wpłynie na ograniczenie swobody wydzielenia działek dla zabudowy bliźniaczej (po 500 m^2), 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; i) podnoszą, że takie ograniczenie dotyczy wyłącznie właścicieli działek przy rowie melioracyjnym 1WR, co czyni tych Właścicieli nierównych wobec prawa, j) 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: **ad a)** 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. **ad b)** Spółka Wodna wniosła uwagę o usytuowanie ogrodzenia minimum 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu, a nie o usytuowanie linii zabudowy.						

		ad c) i d) jak zapisano w pkt a) 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. **ad e)** Składający uwagę nie wyjaśnili na czym polega użycie argumentów, niezgodnych ze stanem faktycznym w uzasadnieniu dla nieuwzględnienia uwag po drugim wyłożeniu. **ad f)** ochrona korytarza przyrodniczego wzdłuż rowu polega również na ochronie pojedynczych drzew oraz zadrzewień grupowych występujących między innymi na działce ew. nr 150. **ad g)** 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 m^2, a w zabudowie bliźniaczej na 500 m^2 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 m^2 i 500 m^2 są powierzchniami minimalnymi. **ad h)** jak wyjaśniono w pkt g), 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. **ad i)** *w* projekcie planu ustala się linie zabudowy jednakowe na wszystkich działkach dochodzących do rowu. 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. ewid. nr 152/9	2 MN; 15,0m linia zabudowy od rowu 1WR;		+
		Wnosi, o: a) 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. b) przytacza, iż Spółka Wodna występuje o zarezerwowanie pasa szerokości 3 m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego. c) Wnosi o udzielenie odpowiedzi i uzasadnienie zmiany tej szerokości.					
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: **ad a)** 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 m^2 lub 200 m^2 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. **ad b)** Spółka Wodna wniosła uwagę o usytuowanie ogrodzenia minimum 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu, a nie o usytuowanie linii zabudowy. **ad c)** 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.					