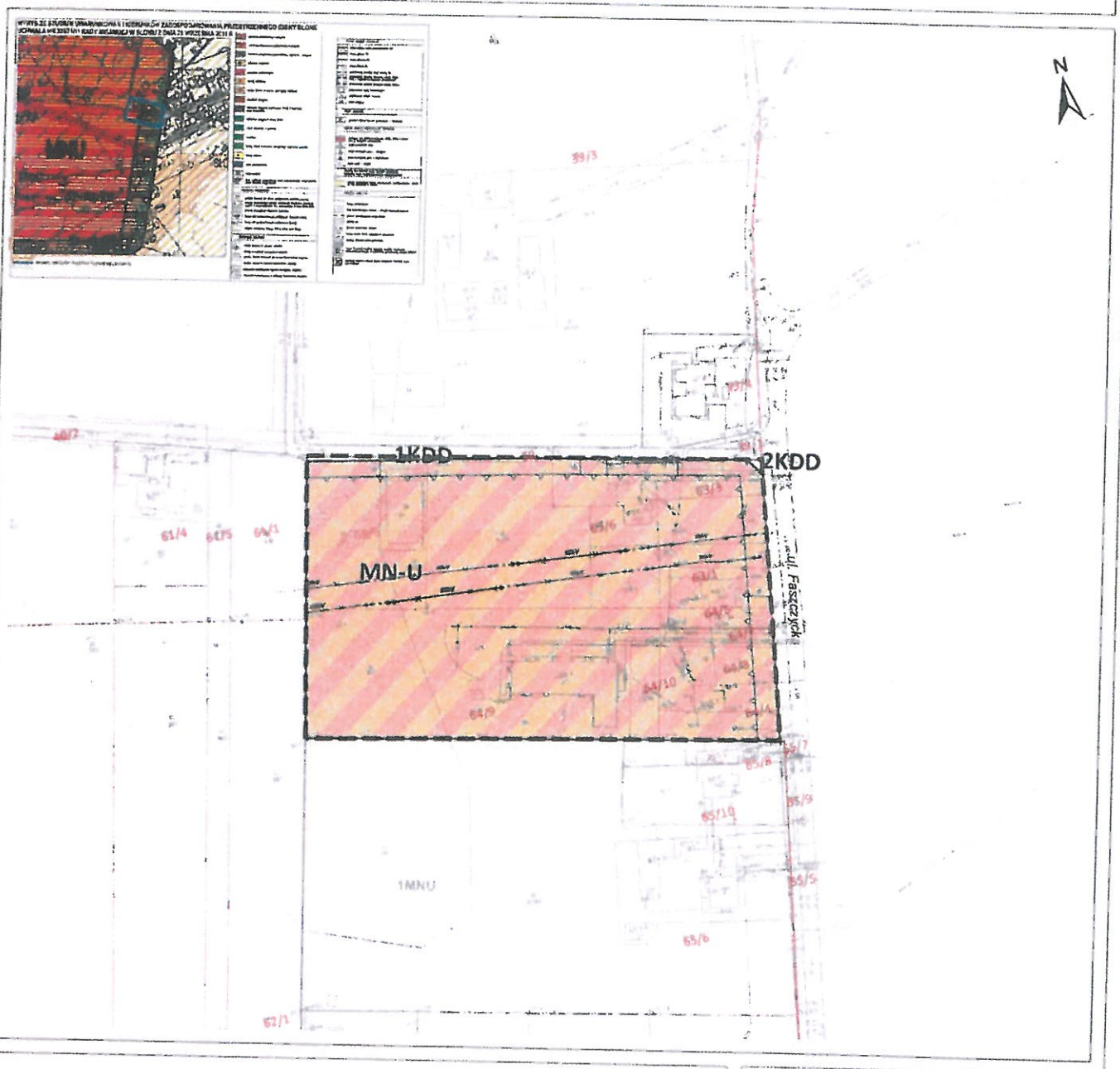
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STARE FASZCZYCE GM. BŁONIE - ETAP I B



RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000

0 10 20 40 60 80 100 m

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

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 10 ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV DO ZMIANY PRZEBIEGU LUB SKABLOWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU OKREŚLONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- OBSZARY ZDRENOWANE

INFORMACJE

- NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH, GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- GRANICA OBRĘBU
- MNU LINIE ROZGRANICZAJĄCE Z OZNACZENIEM TERENU POZA OBSZAREM PLANU

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A
ekipa autorska do dnia 1.08.2021

Sporządzający	Burmistrz Błonia
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna [illegible] mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska - Macewicz (WA-440)
Zespół autorski	mgr inż. Marta Jankowska mgr inż. Magdalena Kuźmińska tech. Urszula Ogłędzka mgr inż. Adam Wałpuski
Współpraca	mgr inż. arch. Klaudia Beim - Jasińska mgr inż. Aneta Czuba

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A
ekipa autorska od dnia 1.08.2021

Sporządzający	Burmistrz Błonia
Główny projektant	mgr inż. Magdalena Kuźmińska mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska - Macewicz (WA-440)
Zespół autorski	mgr inż. Marta Jankowska tech. Urszula Ogłędzka mgr inż. Adam Wałpuski
Współpraca	mgr inż. arch. Klaudia Beim - Jasińska mgr inż. Aneta Czuba

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I B

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), Rada Miejska w Błoniu stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I B był wyłożony do publicznego wglądu trzy razy:

1) do projektu planu (składającego się z etapu I A i etapu I B), wyłożonego do publicznego wglądu, po raz pierwszy, w dniach **od 31.01.2017 r. do 3.03.2017 r.** w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia **21.03.2017 r.** jeden podmiot **złożył 7 uwag**. Uwagi złożone do projektu planu podczas pierwszego wyłożenia nieuwzględnione przez Burmistrza zamieszczono w tabeli poniżej.
2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz drugi, w dniach **od 18.10.2021 r. do 22.11.2021 r.** w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia **8.12.2021 r. nie wniesiono uwag.**
3) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz trzeci, w dniach **od 5.04.2022 r. do 9.05.2022 r.** w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia **24.05.2022 r. nie wniesiono uwag**.

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
Wyłożenie do wglądu publicznego, projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I B"									
1.	21.03. 2017	*osoba prywatna	j.n.	Obręb Stare Faszczyce Dz. ew. nr 63/3, 63/5, 63/6, 64/9	1KDD, MN-U				
		1. **Wnosi o:** Zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 2MNU (w projekcie mpzp części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – Etap I B teren MN-U) od strony drogi 2KDp (w projekcie mpzp części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – Etap I B teren 1KDD) w taki sposób, aby uwzględniała istniejące zagospodarowanie i umożliwiała rozbudowę istniejącego budynku w jego istniejące linii zabudowy od strony drogi – obecny przebieg linii uniemożliwia jakąkolwiek rozbudowę istniejącego budynku w jego istniejącej linii, a także może powodować problemy interpretacyjne np. w przypadku gruntownej jego przebudowy (czyli „budowy" w rozumieniu przepisów prawa budowlanego).					+		
		Uwagi nie uwzględnia się: Plan ustala warunki zagospodarowania w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy tj. dopuszcza ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, pozwala na ich rozbudowę przy warunku, że rozbudowa budynku nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz dopuszcza ocieplenie budynku niezależnie od linii zabudowy; Budynek zlokalizowany na działce ewid. nr 63/3 w terenie 1MNU (w projekcie mpzp części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – Etap I B teren MN-U), znajduje							

		się w odległości ok. 1,5 m od drogi gminnej (zlokalizowanej poza granicami projektu planu), od której wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy na 6 m. W związku z tym, że omawiany budynek znajduje się tylko częściowo pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, istnieje możliwość jego rozbudowy od linii zabudowy w stronę południową działki a część znajdującą się w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy można nadbudować lub pozostawić w przypadku rozbudowy jako część istniejącą. W przypadku przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, budynek zachowuje swoje gabaryty czyli szerokość, długość, wysokość, kąt nachylenia dachu oraz kubatury, w związku z czym przy przebudowie nie dochodzi do problemów interpretacyjnych. A budowa nowego budynku może odbywać się przy zachowaniu istniejącej linii zabudowy. Rozbudowa budynku nie musi być zależna od konstrukcji istniejącej budynku, gdyż może stanowić samodzielną konstrukcję.				
		2. **Wnosi o:** Modyfikację par. 10 ust 1 pkt 4 (zapis z projektu wyłożonego do publicznego wglądu, po raz pierwszy, w dniach od 31.01.2017 r. do 3.03.2017 r.) – zapis powoduje sprzeczność – dopuszcza rozbudowę istniejących budynków, ale z obowiązkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, co w przypadku budynku zlokalizowanego na działce 63/3, przy obecnym ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, jest niemożliwe – ponieważ rozbudowa budynku nie może być dowolna, ale musi wynikać z istniejących rozwiązań konstrukcyjnych.		+		
		Uwagi nie uwzględnia się: Plan ustala warunki zagospodarowania w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy tj. dopuszcza ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, pozwala na ich rozbudowę przy warunku, że rozbudowa budynku nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz dopuszcza ocieplenie budynku niezależnie od linii zabudowy; Budynek zlokalizowany na działce ewid. nr 63/3 w terenie 1MNU (w projekcie mpzp części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – Etap I B teren MN-U), znajduje się				

		w odległości ok. 1,5 m od drogi gminnej (zlokalizowanej poza granicami projektu planu), od której wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy na 6 m. W związku z tym, że omawiany budynek znajduje się tylko częściowo pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, istnieje możliwość jego rozbudowy od linii zabudowy w stronę południową działki a część znajdującą się w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy można nadbudować lub pozostawić w przypadku rozbudowy jako część istniejącą. W przypadku przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, budynek zachowuje swoje gabaryty czyli szerokość, długość, wysokość, kąt nachylenia dachu oraz kubatury, w związku z czym przy przebudowie nie dochodzi do problemów interpretacyjnych. A budowa nowego budynku może odbywać się przy zachowaniu istniejącej linii zabudowy. Rozbudowa budynku nie musi być zależna od konstrukcji istniejącej budynku, gdyż może stanowić samodzielną konstrukcję.				
		3. **Wnosi o:** Zmniejszenie, określonej w par. 10 ust. 2 pkt 1 lit b, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działek mieszkalno - usługowych i usługowych. Parametr 40% w przypadku prowadzenia działalności wydaje się nieracjonalny z pkt. widzenia efektywnego gospodarowania ziemią. **Uwagi nie uwzględnia się:** Przyjęta powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną w gminie Błonie.		+		
		4. **Wnosi o:** Zmniejszenie „zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV" do 3,0 m licząc od osi linii. **Uwagi nie uwzględnia się:** W projekcie planu zasięg oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, został określony w oparciu o dotychczasowe stosowane parametry odległościowe oddziaływania od występujących na terenie gminy napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i w takich parametrach		+		

		został pozytywnie zaopiniowany przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa w dniu 30.07.2014 r.				
		5. **Wnosi o:** Likwidację terenu 2KDp w obecnym jego przebiegu – poszerzenie drogi w głąb nieruchomości 63/3, 63/5, 63/6 na całej ich długości wiązałoby się z koniecznością wycinki alei kilkudziesięciu drzew (25 letnie lipy i świerki srebrne).		+		
		Uwagi nie uwzględnia się: Projektowane poszerzenie drogi gminnej przyległej do granic projektu planu o symbolu 1KDD (dawne 2KDp) obejmuje pas terenu szerokości zmiennej do 2 m. Projektowane poszerzenie nie obejmuje całej długości działki ewid. Nr 63/3 tylko zawiera się w części na zachód od istniejącego budynku mieszkalnego. Projektowane poszerzenie nie stanowi poszerzenia osiowego, natomiast zawiera część ww. działek, gdyż na zachód poza granicami projektu planu poszerzenie drogi przewiduje się jako poszerzenie osiowe bez zbędnych uskoków. Zaproponowane poszerzenie drogi tylko po stronie północnej jest krzywdzące dla właściciela tej nieruchomości, gdyż z drogi gminnej będzie korzystał właściciel działki ew. nr 63/5. Projektowane poszerzenie drogi po stronie północnej jest dużo większe niż po stronie południowej. Projektowane poszerzenie drogi zostało uzgodnione z Wydziałem Dróg i Mostów Urzędu Miejskiego oraz Powiatowym Zarządem Dróg, a istniejący wymieniony w uwadze drzewostan nie znajduje się w terenie objętym ochroną ani nie jest objęty ochroną (pomniki przyrody) zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.				
		6. **Wnosi o:** Korektę obszarów zmeliorowanych zgodnie z załączoną decyzją.		+		
		Uwagi nie uwzględnia się: Do projektu planu na etapie składania wniosków wpłynął wniosek z dnia 4.12.2014 r. od Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim informujący, że przedmiotowy teren jest zdrenowany. Ponadto projekt planu został wysłany do zaopiniowania . W określonym terminie nie wpłynęła opinia od WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim, w związku z tym należy traktować jako opinię pozytywną.				

		Załączona kserokopia pisma do uwagi z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim, dotyczy zmiany warunków pisma dotyczącego zaopiniowania projektu zagospodarowania działki ew. nr 64/9. W piśmie tym widnieje tylko informacja, w nawiązaniu do informacji kierownika budowy o braku urządzeń drenarskich na terenie budowy przedszkola. Informacja o braku urządzeń drenarskich tylko pod budynkiem wybudowanego przedszkola nie dotyczy całej działki, która widnieje w obszarze zmeliorowanym. Przy planowanej inwestycji, projekt zagospodarowania działki uzgadniało się indywidualnie z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim w celu lokalizacji urządzeń drenarskich.				

* 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)

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w
Błoniu
z dnia ....

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I B.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) 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 dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I B".

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I B, obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KDD, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń;

§ 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:
   1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
   2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
   3) kanalizacja sanitarna, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
   4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
   5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
   6) zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.
2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, przepisami ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
2) sposób realizacji inwestycji określony 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 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późn. zm.);
4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.) przy czym;

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;
3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Błoniu

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I B został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XLV/374/14 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 Stare Faszczyce zmienionej uchwałą Nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie zmienionej uchwałą Nr XXXI/260/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 marca 2017 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce, gmina Błonie zmienionej uchwałą Nr XLII/336/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 listopada 2017 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXI/260/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 marca 2017 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce, gmina Błonie.

Projektem planu objęta była część wsi Stare Faszczyce. Uchwałą Nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. i uchwałą Nr XXXI/260/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 marca 2017 r. obszar planu został podzielony na dwa etapy. Natomiast uchwała Nr XLII/336/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 listopada 2017 r. podzieliła obszar sporządzania planu na trzy etapy. Przedmiotem planu przedkładanego jest część wsi Stare Faszczyce - etap I B.

Obszar planu etap I B zlokalizowany jest we wschodniej części wsi Stare Faszczyce w południowo – wschodniej części gminy Błonie.

Celem sporządzanego planu jest wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługowa. O decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego terenu zadecydowała konieczność zabezpieczenia terenów umożliwiających dalszy ich rozwój zgodnie z aktualnymi potrzebami.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) 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 z dnia 29 września 2011 r.

Obszar objęty planem położony jest na wielofunkcyjnych terenach oznaczonych w Studium jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (MNU) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa (MRU).

Teren opracowania leży w zasięgu sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki odprowadzane są do szczelnych zbiorników indywidualnych, skąd wywożone są do oczyszczalni poza obszarem planu. Zaopatrzenie w gaz i ciepło rozwiązywane jest indywidualnie.

Na analizowanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tym samym ewentualne zainwestowanie na tym obszarze mogłoby następować na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych (decyzja o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego).

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w tym:

1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. Sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury;

2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Projektem planu etap I B objęty jest fragment obszaru wsi Stare Faszczyce. Obszar planu został podzielony na trzy etapy. W granicach opracowania występują gleby klas od II do klas III. Dominują gleby klasy RIIIa. W związku z tym konieczne było uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, którą uzyskano na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 22 marca 2016 r., znak GZtr.602-31/16. W planie nie występują obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;

4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania nie występują obiekty o szczególnych wartościach kulturowych, objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie nakazu realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby oraz nakazu stosowania rozwiązań technicznych dla poruszania się osób ze szczególnymi niepełnosprawnościami (w tym z dysfunkcją wzroku);

6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na

względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż analizowany projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w strukturze wykorzystania tego terenu w porównaniu do stanu istniejącego;

7) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych;

8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami. Określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;

10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;

11) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Błonie;

12) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektem planu objęta jest część obszaru wsi Stare Faszczyce etap I B. Obszar planu został podzielony na trzy etapy. Jest to teren w dużej części zainwestowany, na którym występują gleby klasy RII i RIIIa, dla, których uzyskano odpowiednio zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Celem sporządzanego planu jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z zgodnie z aktualnym i perspektywicznym zainwestowaniem gruntów.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analiz dotyczących aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie" przyjętych uchwałą Nr LIII/428/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 15 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu będzie miało pozytywny wpływ na budżet gminy. Należy pamiętać, iż w obliczeniach do prognozy finansowej, nie uwzględniono ewentualnego wzrostu wpływów od nieruchomości, które na chwilę obecną są zainwestowane, a których przeznaczenie lub wskaźniki nie uległy zmianie.

Odpowiednio do zakresu planu również została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustaw, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych i była poddana opiniowaniu i uzgadnianiu łącznie z planem miejscowym.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.).

Projekt planu był trzykrotnie wyłożony do wglądu publicznego.

1. Do projektu planu (składającego się z etapu I A i etapu I B), wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia 2017 r. do 3 marca 2017 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 21 marca 2017 r. jeden podmiot złożył siedem uwag do projektu planu. **Jedna uwaga została uwzględniona przez Burmistrza w całości, , natomiast sześć zostało odrzuconych przez Burmistrza;**
2. Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2021 r. do 22 listopada 2021 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 8 grudnia 2021 r. **nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu ani do prognozy.**
3. Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia 2022 r. do 9 maja 2022 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 24 maja 2022 r. **nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu ani do prognozy.**

W związku z powyższym zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag. Informacje w sprawie uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I B spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Błoniu do uchwalenia oraz będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni zagwarantowano poprzez:

1) ukształtowanie struktury przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, czyli w obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazowe, sieci i urządzenia telekomunikacyjne oraz możliwy rozwój sieci kanalizacji sanitarnej adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Uwzględniając aspekty środowiskowe, ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Błonie.

Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje przestrzeń poprzez ustalenie zasad ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zasad obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.