Uzasadnienie

o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) dotyczące projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie - Wieś, ul. Sochaczewska Etap I – Obszar A, Obszar B, Obszar C, Obszar D, Obszar E."

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie - Wieś, ul. Sochaczewska Etap I – Obszar A, Obszar B, Obszar C, Obszar D, Obszar E", sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XLVI/362/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 12 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska, zmienionej Uchwałą Nr V/42/19 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 11 lutego 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLVI/362/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 12 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska.

Przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmieni w części obowiązujący „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 222 poz. 6393 z dnia 6 listopada 2007 r.".

Obszar wskazany Uchwałą Nr V/42/19 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 11 lutego 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLVI/362/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 12 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska obejmuje tereny w części zainwestowane i niezainwestowane położone po południowej stronie drogi krajowej nr 92. Północna granica obszaru planu jest południowa linia rozgraniczająca drogi krajowej nr 92.

Obszar planu obejmuje pięć wydzielonych podobszarów Etapu I opisanych jako: Obszar A, Obszar B, Obszar C, Obszar D, Obszar E.

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 dokonanie zmian ww. planie obowiązującym w zakresie przeznaczenia wszystkich terenów w obszarze planu pod zabudowę.

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 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 dnia 29 września 2011 r. W Studium obszar objęty sporządzanym planem ustala jako tereny MNU oraz drogę KL.

Kierunki przeznaczenia w Studium:

MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i 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.

Przyjmuje się, że ustalone na rysunku studium linie rozgraniczające obszary o różnych kierunkach rozwoju i polityce kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej mogą być korygowane na etapie planów miejscowych, jeżeli będzie to wynikać z potrzeb funkcjonalnych np. realizacja danej inwestycji na pograniczu obszarów, lub dostosowania do aktualnych granic własności czy uwarunkowań fizjograficznych.

Przyjmuje się, że ewentualny podział funkcjonalny wyznaczonych w studium obszarów liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania, nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu zasady rozdzielenia przestrzennego funkcji, które są w stosunku do siebie kolizyjne i uciążliwe, szczególnie pod kątem zachowania standardów środowiska w sąsiedztwie i warunków zamieszkania, jednocześnie ustala się, że możliwość realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko będzie rozstrzygana na etapie sporządzania planów miejscowych. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się możliwość pozostawienia istniejących terenów rolniczych w terenach o innym kierunku rozwoju.

KL- droga lokalna. Dopuszcza się w planach miejscowych obniżenie lub podniesienie określonej klasy ulicy (o jedną klasę) , jeżeli będzie to podyktowane względami funkcjonalno- komunikacyjnymi.

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:
   1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały;
   2) walorów architektonicznych i krajobrazowych –walory architektoniczne określono poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały. Nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie walorów krajobrazowych;
   3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych –poprzez regulacje zawarte w § 9 uchwały. Dla części obszaru sporządzanego planu do obowiązującego planu (Uchwała Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007r.) uzyskano w 2005 r. zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze Wojewody Warszawskiego oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W obszarze planu nie występują grunty leśne. W planie nie występują też obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
   4) 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 § 9 i §13 ust. 2;
   5) 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;
   6) prawa własności –ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają poszanowanie prawa własności;
   7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
   8) potrzeb interesu publicznego –ustalenia planu nie kolidują z interesem publicznym ani z interesem osób trzecich;
   9) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – po analizie tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
   10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych –poprzez regulacje zawarte w § 12 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;
   11) 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 do publicznego wglądu, wyłożeniem 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;
   12) 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;
   13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności –plan w §12 ust.1 i ust.2 pkt 1 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 przeznaczenia 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.

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 – przy uwzględnieniu tych wymagań docelowo , po realizacji drogi gminnej nastąpi poprawa obsługi transportem publicznym;
   3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 13 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 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 w obszarze planu i 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 inwestycji gminnych, wyłącznie przez Gminę. Planowana do poszerzenia droga KD-Z może być realizowana 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.). Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego. W wyznaczonym terminie składania uwag, nie zgłoszono uwag. Postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miejskiej w Błoniu celem jej uchwalenia.

BURMISTRZ

mgr Zenon Reszka