

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały LXXIX/579/23 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie w okolicach ulic 3 Maja, Szkolna i Nowakowskiego. Przedmiotem planu jest obszar zlokalizowany w mieście Błonie, pomiędzy ulicami: Szkolną od zachodu, ul. 3 maja od północy (za wyjątkiem kilku ha zlokalizowanych powyżej ulicy 3 maja) granicą miasta Błonie od wschodu i linią kolejowa od południa. Obszar planu obejmuje w większości tereny niezabudowane. Obecnie (uwzględniając układ drogowy) zagospodarowane jest tylko około 15% powierzchni planu miejscowego. Pozostałe tereny stanowią w zdecydowanej większości użytkowane grunty orne. Zapisy planu miejscowego uwzględniają istniejącą zabudowę oraz jej rozwój zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie. Na obszarze niezagospodarowanym wytyczono nowy układ drogowy minimalizujący partycypację społeczną w jego realizacji. Szkielet układu tworzą istniejące drogi oraz projektowane przedłużenie ulicy 3 maja wraz z odejściem w kierunku ulicy Powstańców oraz nowoprojektowana droga klasy lokalnej w pasie technicznym linii elektroenergetycznej 110 kV. Z kolei od południa wyznaczono drogę lokalną wzdłuż istniejącej linii kolejowej. Uzupełnienie nowego układu drogowego stanowić będzie przedłużenie ulicy Bajkowej do granicy miasta oraz 3 inne drogi publiczne tworzące ostatecznie kwartały zabudowy o powierzchni od 8 do kilkunastu hektarów. Ustalenia planu przewidują w jego północnej i południowej części realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co wynika z istniejących uwarunkowań planistycznych i komunikacyjnych dla tych terenów. W szczególności istnienia zabudowy produkcyjnej od północy oraz tożsamy ustaleń obowiązujących planów miejscowych na terenach bezpośrednio sąsiadujących, a także uwarunkowań komunikacyjnych (droga wojewódzka i linia kolejowa wraz z nową stacją kolejową od południa). Uwarunkowania komunikacyjne spowodowały, że w południowej i centralnej części wyznaczano także teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o powierzchni około 17 ha.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miejską w Błoniu Uchwały Nr LXXIX/579/23 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie w okolicach ulic 3 Maja, Szkolna i Nowakowskiego, kolejno:

- ogłoszono w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- wystąpiono o opinie i uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- uzyskano opinie i część uzgodnień, dokonano korekty mpzp w zakresie otrzymanych opinii i niez uzyskanych uzgodnień o raz skorygowano układ drogowy oraz przeznaczenia terenu,

- wystąpiono ponownie o opinie i uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

-uzyskano niezbędne uzgodnienia i zaopiniowano projekt planu miejscowego,

Kolejne części procedury zostaną opisane po jej przeprowadzeniu.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy dla terenów dotychczas niezagospodarowanych;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej oraz zespołów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz infrastrukturą towarzyszącą;

c) pozostałe zapisy określone w § 9 planu miejscowego;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń oraz wskazaniem połączenia obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy oraz układem ponadlokalnym poprzez drogi publiczne, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

5) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez uwzględnienie stanowisk archeologicznych występujących w obszarze planu;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie terenów dotychczas zainwestowanych oraz uzbrojonych;

7) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

9) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu przeznaczenie terenów, możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz tereny przeznaczone pod drogi publiczne;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Błoniu oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
- b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Umożliwiając sytuowanie nowych terenów inwestycyjnych uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez wskazanie kontynuacji terenów inwestycyjnych, wyznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie.

Podczas procedowania projektu planu miejscowego Burmistrz Błonia wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Obszar planu położony jest 500 m od centrum Błonia i poddany jest silnej presji urbanistycznej. W jego zachodniej części oraz na terenach bezpośrednio graniczących realizowane są liczne inwestycje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej czy wielorodzinnej. Wobec powyższego, z jednej strony, w celu zapobiegania niekontrolowanego rozlewania się zabudowy poprzez pojedyncze decyzje administracyjne a z drugiej nadanie przeznaczenia terenom, których zagospodarowanie wobec reformy planowania przestrzennego może być ograniczone było niezbędne w celu właściwego rozwoju miasta i gminy Błonie. Ustalenia niniejszego planu mają za zadanie uwzględnić niezbędne uwarunkowania i przyczynić się do właściwego zagospodarowania tej części miasta, przy zachowaniu w szczególności uwarunkowań komunikacyjnych. Obsługa komunikacyjna terenów została ustalona, tak żeby ograniczyć kolizyjność zjazdów na drodze wojewódzkiej. Większość terenów posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Z uchwały nr LVII/435/22 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 19 grudnia 2022 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie wynika potrzeba realizacji kolejnych procedur planistycznych, co zostało wskazane w Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych. Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie technik w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Po uchwaleniu planu miejscowego a następnie jego zainwestowaniu zwiększą się wpływy do budżetu miasta i gminy Błonie, co w perspektywie wieloletniej zbilansuje wszelkie poniesione koszty poniesione na potrzeby rozbudowy czy przebudowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.