UZASADNIENIE

Plan zagospodarowania przestrzennego „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru we wsi Pass - ul. Stefana Batorego Północ" sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXIII/275/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru we wsi Pass - ul. Stefana Batorego Północ zmienionej, uchwałą Nr XLIV/352/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/275/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru we wsi Pass – ul. Stefana Batorego Północ.
Przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmieni w części obowiązujący „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pass" uchwalony uchwałą Nr XXIII/162/08 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 maja 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 9 lipca 2008 r. Nr 114, poz. 4126.

Obszar wskazany uchwałą Nr XXXIII/275/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru we wsi Pass - ul. Stefana Batorego Północ zmienionej, uchwałą Nr XLIV/352/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/275/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru we wsi Pass – ul. Stefana Batorego Północ, obejmuje teren niezainwestowany. Granica obszaru objętego „zmianą planu" została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. zmiany planu.

Obszar zmiany planu położony jest przy gminnej drodze we wsi Pass i obejmuje działki ewidencyjne nr 2/48, 2/56, 2/57, 2/58, 2/70, 2/72, 2/73, 2/74, 2/75, 2/76, 2/77.

Celem sporządzonego planu jest dokonanie zmian ww. planie obowiązującym zakresie:

1) Zmiany przebiegu dróg wewnętrznych w obszarze zmiany planu, w tym rezygnacji z wyznaczonego w planie obowiązującym odcinka drogi KDW (przebiegającej ze wschodu na zachód) i włączenie tego terenu do terenu pod zabudowę oznaczonego symbolem 3U oraz przedłużenie części drogi wewnętrznej KDW (przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu) i oznaczenie jej obszarze zmiany planu, jako droga 1KDW,
2) Zmiany przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych ww. planie obowiązującym wzdłuż drogi KDW (przebiegającej ze wschodu na zachód) i drogi KDW przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu i wyznaczenie nowych przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż wyznaczonej w „zmianie planu" drogi 1KDW oraz wzdłuż północnej granicy obszaru planu (dla oddzielenia od obszaru WOCHK),
3) Zmiany ustaleń szczegółowych wyłącznie w obszarze zmiany planu, w zakresie zachowania i dostosowania do zmian w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikających ze zmian przepisów odrębnych, a w szczególności.

- art. 15 ust. 2 pkt 1 - poprzez dopuszczenie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej,
- art. 15 ust. 2 pkt 6 – poprzez uzupełnienie zasad parkowania, dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, czyli uwzględnienie przepisów zmienionej ustawy o drogach publicznych dotyczących lokalizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- art. 15 ust. 2 pkt 7 - obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, czyli uwzględnienie zmienionej ustawy prawo wodne, dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (od 2015 r. dla rzeki Utraty obowiązują mapy zagrożenia powodziowego). W obszarze zmienianego planu znalazł się fragment „terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500lat",
- art. 15 ust. 2 pkt 9 - szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, w tym zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej, czyli uwzględnienie przepisów zmienionej ustawy prawo ochrony środowiska,
- art. 15 ust.3 pkt 3a, czyli wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię wiatru, wynikającego z uwzględnienia przepisów ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych,
- wprowadzenia definicji nieuciążliwej wytwórczości.

W projekcie zmiany planu - wprowadza się zmiany w planie obowiązującym dla wyznaczonego terenu 3U i 1KDW.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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 sporządzaną zmiany planu ustala jako tereny UP – tereny pod zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną, składy i magazyny, bazy transportowe,. Obszar objęty planem nie jest zainwestowany.

Zmiana planu została sporządzona z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana planu nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodna z zasadami urbanistyki i architektury,
2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzona zmiana planu nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzana,
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona zmiana planu określa zasady ochrony środowiska. Dla obszaru zmiany planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, ponieważ, część gruntów w obszarze zmiany planu to grunty klasy IV, a dla gruntów

klasy III uzyskano zgody do obowiązującego planu z 2008 r. W obszarze zmiany 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 – sporządzona zmiana planu nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
5) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzana zmiana planu umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
6) prawo własności – w sporządzonej zmianie planu, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wniosek właścicieli gruntów,
7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzona zmiana planu nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
8) potrzeby interesu publicznego – sporządzona zmiana planu nie narusza potrzeb interesu publicznego,
9) potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w sporządzonej zmiana planu dookreśla się w odpowiednim zakresie (do treści zmiany planu) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu, a do wyłożonego projektu zmiany 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 zmiany planu był zamieszczony na stronie internetowej Miasta Błonia,
11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany 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 Miasta,
12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Nie określono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ponieważ w obszarze zmiany planu takie elementy nie występują.

Ustalając przeznaczenie 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.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uwzględniając interes publiczny mieszkańców okolicznych wsi, nie naruszono nadmiernie interesów osób składających uwagi do projektu zmiany planu. Ustalono ograniczenia oddziaływania na środowisko.

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający pracownikom w obszarze zmiany planu maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (dojazd poprzez ulicę Stefana Batorego z dostępem do drogi krajowej ale bez dostępu do dróg lokalnych dla niezakłócania komunikacji na tych drogach);
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (w ul. Stefana Batorego zrealizowanej dla wyłącznej obsługi terenów UP);
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
   a) w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), ponieważ obszar zmiany planu zalicza się do takich obszarów. Nowa zabudowa uzupełnia istniejącą zabudowę,
   b) jest to obszar charakteryzujący się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej zabudowy, planowanej jako uzupełniającej zabudowę istniejącą.

Projekt zmiany planu obejmuje działki niezainwestowane, ale przestrzenie nie zainwestowane wskazane do zainwestowania uzupełniają istniejącą zabudowę zarówno pod względem przeznaczenia jak i wskaźników zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzany plan miejscowy uwzględnia wyniki „Oceny aktualności Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie" przyjętej uchwałą Nr XLVIII/394/2014. Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 października 2014 r.

Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz położenie w strefie zurbanizowanej i urbanizowanej z dobrymi powiązaniami komunikacyjnymi, realizacja ustaleń zmiany planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Błonie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu zmiany planu sporządzona została prognoza skutków finansowych. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu zmiany planu może wpłynąć korzystnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy m.in. poprzez: zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości, ewentualne wpływy z renty planistycznej. Realizacja inwestycji w obszarze Zmiany planu nie wymaga inwestycji gminnych.

Wielkości przyjęte do obliczeń w prognozie skutków finansowych mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie na etapie realizacji zmiany planu miejscowego.

Należy również pamiętać, iż w obliczeniach uwzględniono tylko wpływy z części nieruchomości, których przeznaczenie uległo zmianie w związku z opracowaniem zmiany planu. Nie uwzględniono natomiast ewentualnego wzrostu od części nieruchomości, której przeznaczenie nie uległo zmianie.

Kreacja przestrzeni, poniesione nakłady inwestycyjne na budowę z uzupełnieniami budowy urządzeń infrastruktury technicznej nie pogorszą obecnej estetyki przestrzeni w tej części gminy.

Procedura zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.353). Projekt zmiany planu był wyłożony do wglądu publicznego. W wyznaczonym terminie składania uwag, zgłoszono 54 uwagi (pisma), które zostały podpisane przez 703 osoby (w uwagach pismach - podpisy pojedynczych osób lub zbiorowe listy) Uwagi posegregowano zgodnie z poruszanymi zagadnieniami. Uwagi dotyczyły 17 zagadnień w tym: 12 uwag dotyczyło zagadnień jednowątkowych, a 5 uwagi dotyczyły zagadnień wielowątkowych. W 48 - pismach- uwagach odniesiono się do sporządzonej prognozy. Uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Błonia. Nieuwzględnione uwagi zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Po rozpatrzeniu uwag do projektu zmiany planu postanowiono o przedłożeniu projektu zmiany planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miejskiej w Błoniu celem jej uchwalenia.

BURMISTRZ
mgr Zenon Reszka