Rada Miejska w Błoniu
05-870 Błonie, Rynek 6
tel.fax 22 7526333

UCHWAŁA NR XXXVI/305/21
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 11 października 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie – ul. Szkolna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2021 r., poz. 1372) w związku z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2021 r., poz.741 ze zm.) Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, obejmującego tereny położone pomiędzy ul. Nowakowskiego, ul. Poniatowskiego, ul. 3 Maja oraz ul. Szkolną, zwanego dalej projektem planu.

§ 2. 1. Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznaczają:

1) od północy: północna granica działek nr 9/1 i 9/2 przedłużona w linii prostej do przecięcia ze wschodnią granicą projektu planu,
2) od wschodu: granicę określono w odległości 10 m na wschód od wschodnich granic działek nr: 9/2, 12, 13, 29, 30/2, 30/1, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, do momentu przecięcia ze wschodnią granicą działki nr 57/5, która dalej wyznacza granicę projektu planu aż do punktu narożnego działki nr 57/4,
3) od południa: północna granica działek nr: 57/4, 35/5, 34/1, 33/1, 32/1, 31/1,
4) od zachodu: zachodnia granica działek nr: 31/5, 31/3, 15, 14, 13, 10/1, 9/1,

2. Granice obszaru objętego uchwałą przedstawione zostały na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, który stanowi załącznik nr 1 w skali 1:2000.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Tomasz Wiśniewski

Uzasadnienie

Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Błonie – ul. Szkolna został sformułowany przez Burmistrza Błonia.

Na podstawie art. 14 ust 5. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Wyniki analiz, o których mowa powyżej przedstawiają się następująco:

1. **Informacje o terenie objętym opracowaniem planu.**
   - Położenie: miasto Błonie pomiędzy ul. Nowakowskiego, ul. Poniatowskiego, ul. 3 Maja oraz ul. Szkolną.
   - Powierzchnia: 4,99 ha.
   - Przeznaczenie w studium: M – zabudowa mieszkaniowa.
   - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: w północnej części obszaru objętego planem pomiędzy ul. 3 Maja i ul. Ogrodową obowiązuje miejscowy plan przyjęty Uchwałą nr 23/IV/97 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 4 czerwca 1997 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, który wskazuje w tym miejscu przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Pozostała część obszaru objętego planem nie posiada obowiązującego planu miejscowego.
   - Własność: w większości grunty prywatne, jedynie ul. Ogrodowa i ul. Szkolna to grunty gminne.
   - Obszary chronione: brak.
   - Uwarunkowania komunikacyjne: obsługa terenu od strony południowej i zachodniej z drogi wojewódzkiej nr 720 (odpowiednio: ul. Nowakowskiego, ul. Poniatowskiego) oraz z dróg gminnych: ul. 3 Maja od północy, ul. Szkolna od wschodu, a także ul. Ogrodowa łącząca ul. Szkolną i ul. Poniatowskiego.
   - Wyposażenie w infrastrukturę techniczną: w ciągach ww. dróg występują sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, w zależności od potrzeb i uwarunkowań będzie możliwe przyłączenie się do sieci lub ich rozbudowa.
   - Stan istniejący: w większości występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szczególnie wzdłuż ul. Ogrodowej i Szkolnej, występują też pojedyncze budynki o charakterze usługowym przy ul. Poniatowskiego i Nowakowskiego. Od strony północnej terenu - ul. 3 Maja zagospodarowanie terenu ma charakter składowy, magazynowy, zlokalizowane są ciągi garaży typu blaszak a także warsztat samochodowy. W centralnej części obszaru objętego planem zlokalizowana jest zagroda otoczona gruntami niezabudowanymi, stanowiącymi użytki rolne. Nie występują grunty leśne. Ze względu na lokalizację terenu w mieście nie ma konieczności występowania do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
   - Otoczenie: po północnej, południowej i wschodniej stronie obszar objęty planem graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast od strony zachodniej graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. **Przewidywane rozwiązania i ich zgodność z ustaleniami studium.**

   Celem opracowania przedmiotowego planu jest stworzenie możliwości racjonalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej i jednorodzinnej w uporządkowanych proporcjach, którą uzupełniać będzie zabudowa usługowa o charakterze nieuciążliwym, w terenie o dużym potencjale inwestycyjnym.

   Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Błonie, przyjęte uchwałą nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29

września 2011r., dla przedmiotowego terenu wskazuje zabudowę mieszkaniową - M, a jako kierunki polityki rozwoju wskazuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową w tym użyteczności publicznej. Zatem przewidywane rozwiązania są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium.

Szczegółowe wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu zostaną określone na etapie sporządzania planu miejscowego – w sposób zapewniający zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium.

3. **Materiały geodezyjne.**

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystuje się urzędowe kopie map zasadniczych, a w przypadku ich braku mapy katastralne, gromadzone w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Dla obszaru objętego niniejszą analizą zapewnione jest pokrycie mapą katastralną. Wystąpiono również z wnioskiem o mapę zasadniczą i ewidencyjną. W oparciu o otrzymane dane plan zostanie sporządzony na urzędowej kopi mapy zasadniczej.

4. **Niezbędny zakres prac planistycznych.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisami odrębnymi oraz zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Błonie.

W trakcie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzone zostaną:

- Prognoza oddziaływania na środowisko – zgodnie z przepisami ustawy 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;
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. **Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu.**

Obszar objęty planem położony jest w granicach miasta, w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Znaczna jego część nie jest jeszcze zagospodarowana, co generuje wzrost wniosków o ustalenie warunków zabudowy. Natomiast jego zagospodarowana część zdecydowanie ma charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnionej zabudową usługową. W związku z powyższym przystąpienie do opracowania planu miejscowego umożliwi wypracowanie optymalnych rozwiązań przestrzennych dla całego obszaru. Z uwagi na fakt, że większość obszaru objętego planem pozbawiona jest obecnie ustaleń planistycznych, opracowany dokument pozwoli określić spójne zasady kształtowania nowej zabudowy dla całego obszaru objętego planem. Dzięki czemu będzie możliwe uniknięcie chaotycznego gospodarowania przestrzenią, które często ma miejsce w przypadku gdy narzędziem gospodarowania przestrzenią są decyzje o warunkach zabudowy.

Ponadto działania urbanistyczne ujęte w procedurę planistyczną pozwolą wypracować rozwiązania uwzględniając udział społeczny, co powinno umożliwić przyszłe zagospodarowanie w sposób przewidywalny dla mieszkańców.

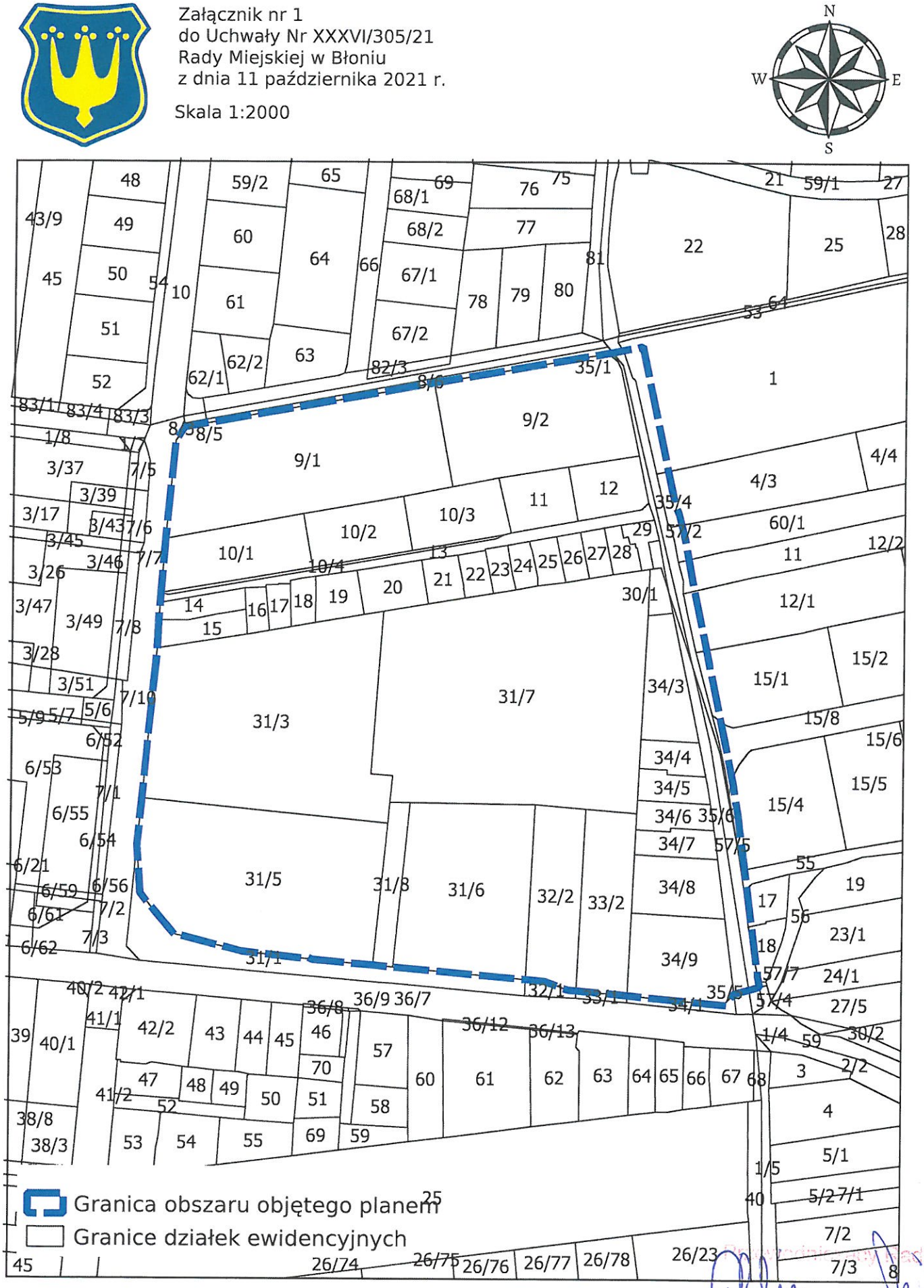
Za sporządzeniem miejscowego planu przemawiają także aspekty ekonomiczne. Opracowanie planu może potencjalnie wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości, co w dłuższej perspektywie może spowodować dodatkowe wpływy do budżetu Gminy z tytułu opłaty planistycznej czy wzrostu podatku od nieruchomości.

Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewne przyczyni się do aktywizacji terenów niezabudowanych. Mając na uwadze powyższe zasadne jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego.

Przewodniczący Rady
Tomasz Wiśnie

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVI/305/21
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 11 października 2021 r.

Skala 1:2000



Przewodniczący Rady
Tomasz Wiśniewski