ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Błonie

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto obszar położony w miejscowości Radonice obejmujący działki drogowe nr ew. 129 i 169, część działki drogowej nr ew. 189 oraz działki nr ew. 170, 171, 172/1, 173/3, 185/1, 187, 188/4, 188/5 i 216/1.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar jest w części zabudowany (zabudowa zagrodowa) z urządzonymi drogami publicznymi gminnymi oraz drogą wojewódzką nr 579

III. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) dla umożliwienia realizacji dodatkowych terenów pod usługi, składy, magazyny i nieuciążliwą produkcję z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej.
Obszar wyznaczony na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

IV. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalone uchwałą Nr 41/X/03 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 30 czerwca 2003 r. teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznacza pod: zabudowę magazynowo-usługową i produkcyjną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi i zabudowę produkcyjną. Jest to obszar wielofunkcyjny z zachowanym przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia oraz drogą wojewódzką nr 579.

2. Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie pod zainwestowanie położony jest na gruntach klasy II, II i IV. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.) użytki rolne klasy II i III wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują grunty leśne.

Burmistrz Błonia, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przeprowadził analizę zgodności przewidywanych rozwiązań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium.

Teren objęty opracowaniem jest planowany jest pod rozwój następujących funkcji:

- pod zabudowę magazynowo-usługową i produkcyjną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- pod infrastrukturę techniczną,
- pod infrastrukturę komunikacyjną w tym ponadlokalną, oraz wskazanie obszarów objętych ochroną prawną, które są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

V. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych z zakresu funkcji oraz uwarunkowań stanu istniejącego, uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów określonych w Studium, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, należy stwierdzić, że obszar planu wyróżnia się pod względem położenia. Wyznaczony jest granicą administracyjną gminy Błonie oraz istniejącymi drogami.

Burmistrz Błonia, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przeprowadził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Radonice dla obszaru jak wyżej. W wyniku analizy Burmistrz ocenił, iż zasadnym jest przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy.

Teren objęty opracowaniem jest w części zainwestowany. Wnioski właścicieli gruntów, zmiana uwarunkowań ekonomicznych, rozwój gospodarczy terenu oraz położenie wzdłuż istniejących dróg, w tym publicznej - wojewódzkiej nr 579 i projektowanej wojewódzkiej stanowi o zasadności podjęcia uchwały.

Należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu zaspokojenie potrzeb ogólnospołecznych w zakresie przeznaczenia terenów i infrastruktury technicznej.

VI. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Burmistrz Błonia, ustalił niezbędny zakres obszaru opracowania i prac planistycznych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

<u>Obszar opracowania</u>

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy

Zakres merytoryczny

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń w projekcie planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), odpowiednio do zakresu planu z uwzględnieniem stosownej problematyki wskazanej art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Zakres prac

Do planu zagospodarowania zostanie wykorzystane Opracowanie ekofizjograficzne wykonane do sporządzanej zmiany Studium uwarunkowań o kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie. Odpowiednio do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Materiały geodezyjne:

Odpowiednio do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony rysunek planu. Rysunek planu zostanie sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiącej urzędową kopię sekcji mapy zasadniczej, odpowiednio z obrębu Radonice.

BURMISTRZ

mgr Zenon Reseka