Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr LXXIX/580/23 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie – Żukówka Północ, zmienionej uchwałą Nr XVII/161/25 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 7 lipca 2025 r. Zmiana pierwotnej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp gminy Błonie – Żukówka Północ umożliwiła dokonanie podziału obszaru objętego projektem mpzp uwzględniającego brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas II-III o powierzchni 46,7846 ha, które zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymagają takiej zgody. Grunty te stanowią zasób o wysokiej wartości produkcyjnej i zgodnie z przepisami są chronione przed nieuzasadnionym przekształceniem na cele nierolnicze.

Podział obszaru ze względu na klasy bonitacyjne umożliwił usprawnienie procesu uchwalenia części planu miejscowego obejmującego grunty o niższej wartości rolniczej i 12,5214 ha gruntów klas II-III, które taką zgodę otrzymały (część A). Pozwoliło to na sprawniejsze procedowanie oraz wdrażanie zamierzeń inwestycyjnych w obrębie tych terenów.

Po dokonanym podziale obszaru planu na cześć A i B, część A, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, stanowi obszar o powierzchni około 21,45 ha, położony przy południowej granicy miasta Błonie, stanowiący północną część miejscowości Żukówka.

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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1112 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/580/23 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania gminy Błonie – Żukówka Północ, 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 zgodę Ministra Rolnictwa i |Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas II-III o powierzchni 12,5214 ha na cele nierolnicze i nieleśne, nie uzyskano takiej zgody dla gruntów rolnych klas II-III o powierzchni 46,7846 ha,

- podjęto Uchwałę Nr XVII/161/25 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 7 lipca 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LXXIX/580/23 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 listopada 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie - Żukówka Północ, w celu podziału obszaru objętego projektem planu na część A i B,

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od …… do …….. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu ……..,

- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia ……..,

- ……

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) uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy II - III na cele nierolnicze;

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

6) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców i potrzebami gminy;

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

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

9) **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;

10) **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,

d) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) **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,

12) **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.

Na obszarze planu nie zachodzą przesłanki do określenia **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**.

Umożliwiając sytuowanie nowych terenów inwestycyjnych uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez uporządkowanie zagospodarowania terenu, na którym dotychczas nie obowiązywał plan miejscowy, w zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie.

Podczas procedowania projektu planu miejscowego Burmistrz Błonia wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Obszar planu położony jest przy południowej granicy miasta Błonie i stanowi północną część miejscowości Żukówka, gdzie dotychczas nie obowiązywał plan miejscowy. Teren jest bardzo dobrze skomunikowany zarówno pod kątem połączeń drogowych jak i kolejowych – od północy graniczy z linią kolejową relacji Sochaczew – Warszawa, co umożliwia powiązania bezpośrednie z Warszawą, jest bardzo atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów. Po zachodniej stronie planu znajdują się duże przedsiębiorstwa. Na obszarze planu dominuje zabudowa mieszkaniowa położona przy ciągach komunikacyjnych, uzupełniona podstawowymi usługami oraz składem materiałów budowlanych. Pozostałe tereny są użytkowane rolniczo lub są niezagospodarowane. Wschodnia cześć obszaru planu objęta jest częściowo obszarem zagrożenia powodzią Q=1%, dla którego wprowadzono zakaz realizacji nowych budynków poprzez wyznaczenie linii zabudowy. Dotychczas rozwój zabudowy na tym terenie odbywał się w oparciu o warunki zabudowy, jednak nie dla wszystkich terenów jest możliwe ich ustalenie, głównie ze względu na występowanie gruntów rolnych klas I-III, które dominują na tym obszarze. Zatem aby umożliwić realizację funkcji zabudowy określonych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy, konieczne było opracowanie planu miejscowego aby w trakcie jego procedowania uzyskać zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie wskazuje na tych terenach głównie zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną, zatem w

celu jej realizacji niezbędne jest opracowanie planu miejscowego, co umożliwi zagospodarowanie tych terenów zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz oczekiwaniami właścicieli i potencjalnych inwestorów.

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 na potrzeby rozbudowy czy przebudowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.