

**UZASADNIENIE UCHWAŁY  
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENU POD URZĄDZENIA, OBIEKTY DLA REKREACJI  
I WYPOCZYNKU ORAZ POD DROBNY HANDEL I USŁUGI  
W BŁĄŻOWEJ**

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod urządzenia, obiekty dla rekreacji i wypoczynku oraz pod drobny handel i usługi w Błażowej stanowi realizację uchwały Nr XXVII/136/2016 Rady Miejskiej w Błażowej z dnia 19 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest stworzenie podstaw formalnych dla realizacji różnorodnych funkcji usługowych, rekreacyjno-wypoczynkowych i handlowych, w sposób przestrzennie uporządkowany, sprzyjający zapewnieniu ładu przestrzennego w tej części miasta Błażowa.

Teren objęty planem obejmuje powierzchnię około 3,55 ha i przylega do ulic: Ks. B. Markiewicza, Armii Krajowej i Myśliwskiej. Ponad 18% powierzchni zajmują tereny rekreacyjno-sportowe, około 43% to tereny zabudowane (w tym ujęcia wody ze strefami ochronnymi i stacją uzdatniania wody, budynki usługowe i handlowe), około 34% to grunty rolne, a pozostałość to rowy i drogi. Ponad 64 % powierzchni terenu jest własnością Miasta i Gminy Błażowa.

Projekt planu opracowano na podstawie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami), przy rozszerzonej partycypacji społecznej.

W projekcie planu wydzielono tereny funkcjonalne, w podziale na:

- tereny usług sportu i rekreacji,
- tereny zabudowy usługowej i handlowej,
- tereny infrastruktury technicznej wodociągowej,
- tereny parkingów,
- tereny dróg wewnętrznych,
- teren komunikacji pieszej,
- rowy i ciek

Przy wydzieleniu terenów uwzględniono przede wszystkim istniejący i utrwalony stan zagospodarowania, w tym zwłaszcza ograniczenia wynikające z istnienia ujęć wody pitnej wraz z obowiązującymi dla nich strefami ochronnymi, licznymi sieciami infrastruktury technicznej oraz rowów odwadniających. Uwzględniono także istniejące granice własności gruntów i istniejący stan zagospodarowania terenu.

W planie utrzymano teren istniejącego stadionu sportowego, dopuszczając na tym terenie obiekty towarzyszące związane ze sportem i administracją sportową. Przy przeciwległej granicy terenu objętego planem wyznaczono nowy teren dla usług sportu i rekreacji, na którym możliwa będzie realizacja różnorodnych obiektów sportu i rekreacji z obiektami małej architektury, przy utrzymaniu co najmniej 20% powierzchni terenu czynnego biologicznie.

Wyznaczono nowy teren pod urządzenie parkingu przy ul. Ks. Markiewicza i utrzymano istniejący parking przy ul. Armii Krajowej.

Wzdłuż ul. Armii Krajowej wyznaczono dwa tereny pod zabudowę usługową i handlową, w znacznej części już zainwestowane taką zabudową, zakazując przy tym realizacji wielko powierzchniowych obiektów handlowych i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Przy granicy z terenem sportowo-rekreacyjnym dopuszczono budowę urządzeń sportowo-rekreacyjnych, co może wzbogacić ofertę usługową w tym rejonie.

W planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przepisy zawarte w treści uchwały w sprawie uchwalenia planu oraz w rysunku tego planu, poprzez zapewnienie jawności i przejrzystości procedury sporządzania planu oraz udziału społeczeństwa (dyskusje publiczne nad propozycjami zagospodarowania terenów, możliwość składania wniosków do projektu planu, ankiety dot. potrzeb zagospodarowania terenu), zapoznania się z projektem wyłożonym do publicznego wglądu, uczestnictwo w zorganizowanej dyskusji publicznej nad rozwiązaniami planu i możliwość składania uwag). Szeroka partycypacja społeczna w sporządzaniu projektu planu była realizowana w ramach projektu pod nazwą "Szkoła świadomego planowania przestrzennego - partnerska współpraca samorządu, projektantów i środowisk społecznych w procesach planistycznych", finansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Działania 2.19 Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020. W ramach tego programu przeprowadzono ankietyzację, dot. terenu objętego planem, zorganizowano wycieczkę w terenie, warsztaty projektowe z udziałem dzieci i młodzieży, w każdej miejscowości gminy zorganizowano spotkania i dyskusje dotyczące rozwiązań projektu planu.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów. Uwzględnia wymagania ochrony środowiska poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, ochronę ujęć wody, nakaz utrzymania warunków przepływu wód w istniejącym cieku i rowach odwadniających, udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie pasów zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami o funkcji sportowo- rekreacyjnej a projektowanym parkingiem oraz terenem ujęć wody, powiązanie z istniejącą infrastrukturą techniczną zapewniającą ochroną przed zanieczyszczeniami, ustalenie sposobu usuwania odpadów komunalnych i pochodzących z działalności usługowej i handlowej.

Rozwiązania i zapisy planu uwzględniają także potrzeby zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz osób niepełnosprawnych, a także walory ekonomiczne terenu związane z położeniem w rejonie centrum miasta i przeznaczenie dla celów ogólnodostępnych. Uwzględniono prawo własności, nie przeznaczając terenów prywatnych na cele publiczne. Interes publiczny został uwzględniony poprzez wyznaczenie terenów publicznie dostępnych, w tym sportowo-rekreacyjnych, parkingów, ochronę ujęć wody pitnej.

Ustalenia planu zapewniają potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Organy właściwe w tym zakresie, zawiadomione o możliwości składania wniosków do planu nie zgłosiły żadnych potrzeb w tym zakresie.

Wymagania ochrony zabytków uwzględniono poprzez ograniczenie wysokości budynków, zapewniając widok na zabytkowy kościół. Uwzględniono walory krajobrazowe terenu, a zwłaszcza w szczególności widok na sylwetę miasta i pobliskie wzgórza, poprzez ograniczenie wysokości zabudowy.

Ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludność jest zapewniona z istniejącego na terenie planu ujęcia.

W planie nie ustalano tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów, więc zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny te mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Nie można stwierdzić zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, gdyż przedmiotowe tereny nie były jeszcze objęte planem w okresie poddawany ostatniej ocenie i analizie zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Błazowa. Analiza i ocena taka była bowiem przyjęta przez Radę Miejską w Błazowej uchwałą Nr L/234/2014 z dnia 30 października 2014 r.

Realizacja planu wpłynie na finanse publiczne i budżet gminy gdyż plan wyznacza tereny dla budowy urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz drogi na terenie gminnym,

a zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) do zakresu działania i zadań gminy należą sprawy kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, a zgodnie z pkt. 2 należą też sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego.

Przewidywane przeznaczenie jest zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błazowa, uchwalonego uchwałą Nr XII/92/2000 Rady Miejskiej w Błazowej z dnia 29 lutego 2000 r. zmienionego uchwałą Nr XXIX/154/2013 Rady Miejskiej w Błazowej z dnia 25 kwietnia 2013 r.

Według studium przedmiotowy teren jest zaliczony do obszarów i terenów zabudowanych i wskazanych do koncentracji zabudowy, leży w obszarze centrum miasta i gminy C.

Obszar ten obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, gminnych i ponadgminnych usług publicznych oraz komercyjnych a także tereny korzystne dla lokalizacji nowych obiektów dla funkcji usługowych - nie pogarszających stanu środowiska.

Wg zapisów studium: "przy zagospodarowywaniu terenów położonych w obszarach na których dopuszcza się zabudowę i wskazanych do koncentracji zabudowy o różnych funkcjach, należy uwzględniać potrzebę:

- a) zapewnienia dojazdów do dróg publicznych o odpowiednich parametrach techniczno-użytkowych, stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych,
- b) zachowania niezbędnych dróg dojazdowych do pól, o parametrach umożliwiających przemieszczanie się pojazdów mechanicznych i maszyn rolniczych,
- c) wydzielania działek budowlanych o wielkości i kształcie zapewniającym realizację obiektów z zachowaniem warunków technicznych zabudowy i innych przepisów szczególnych,
- d) zabezpieczenia miejsc parkingowych, w tym powszechnie dostępnych, przy obiektach usług publicznych i komercyjnych, na terenach budownictwa wielorodzinnego, a także na terenach pozarolniczej produkcji - stosownie do programu poszczególnych inwestycji,
- e) zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - od linii brzegowej cieków wodnych, w odległości co najmniej 10 m i zachowania biologicznej obudowy potoków,
  - od krawędzi jezdni istniejących dróg, w odległości odpowiedniej do kategorii drogi, określonej w rozdziale III pkt1,
- f) likwidowania barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- g) realizowania zadań obrony cywilnej,

h) przekształceń i rehabilitacji zabudowy dysharmonizującej z otoczeniem, szczególnie na terenach ochrony konserwatorskiej".

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia. Do rozwiązań projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko wyłożonych do publicznego wglądu oraz podczas zorganizowanej dyskusji publicznej nie wpłynęły żadne uwagi.

Plan spełni cel, któremu ma służyć.