

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenu pod urządzenia, obiekty dla rekreacji i wypoczynku**  
**oraz pod drobny handel i usługi w Błażowej**

**1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr III/23/2024 Rady Miejskiej w Błażowej z dnia 25 czerwca 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod urządzenia, obiekty dla rekreacji i wypoczynku oraz pod drobny handel i usługi w Błażowej.

Obowiązujący plan uchwalony został uchwałą Rady Miejskiej w Błażowej Nr XXXVIII/180/2017 z dnia 27 czerwca 2017 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 26 lipca 2017 r., poz. 2661. Ustalenia planu weszły w życie w dniu 10 sierpnia 2017 roku. Obejmuje teren o powierzchni około 3,55 ha, położony w centrum miejscowości Błażowa, pomiędzy ulicami Ks. B. Markiewicza, Armii Krajowej i Myśliwskiej. W granicach planu 47% terenu przeznaczonych jest pod usługi sportu i rekreacji, w tym obejmujące teren istniejącego stadionu. 21% stanowią tereny zabudowy usługowej i handlowej, zlokalizowane bezpośrednio przy ul. Armii Krajowej, natomiast 15 % to tereny infrastruktury technicznej wodociągowej stanowiące istniejące ujęcia wody ze strefami ochronnymi i stacją uzdatniania wody. Pozostałe 17% terenu stanowią grunty przeznaczone pod parkingi, komunikację drogową wewnętrzną oraz wody powierzchniowe – ciek wodny oraz rowy. W granicach obowiązującego planu ponad 64% gruntów stanowi własność Miasta i Gminy Błażowa. Obowiązujący plan został częściowo zrealizowany.

Celem sporządzenia przedmiotowej zmiany planu jest poszerzenie zakresu usług w ramach wyznaczonych przeznaczeń terenów, z zastrzeżeniem że będą to nadal usługi nieuciążliwe, nie powodujące zwiększenia istniejącego oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na zmiany w obowiązujących przepisach prawa z zakresu planowania przestrzennego, dokonane na przestrzeni lat od uchwalenia przez radę przedmiotowego planu, przedmiotem wprowadzonych zmian są niezbędne korekty oraz uzupełnienia zapisów, dostosowujące formę i zakres ustaleń przepisu prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy, do wymaganego jego zakresu, wynikającego z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniając powyższe przedmiotową zmianą wydzielone zostały odpowiednio następujące tereny: usług (1U, 2U), usług sportu i rekreacji (1US), usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki (1US-UK), wodociągów (1IW, 2IW), parkingu (1KOP, 2KOP), komunikacji drogowej wewnętrznej (IKR, 2KR), komunikacji pieszej (1KPP), wód powierzchniowych śródlądowych (1WS, 2WS, 3WS).

Dokonano nieznacznych korekt linii rozgraniczających pomiędzy terenami oznaczonymi w obowiązującym planie symbolami U3 i U4 (po zmianie odpowiednio 2U i 1US-UK), czego konsekwencją stało się powiększenie terenu U4 (obecnie oznaczonego 1US-UK) i ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania umożliwiających realizację inwestycji gminnej, polegającej na budowie sceny wraz z zapleczem szatniowo-socjalnym i budynku wiaty wystawienniczej wraz z infrastrukturą. W granicach terenu U1, który po dokonanych zmianach uzyskał oznaczenie 1US, w ramach podstawowego przeznaczenia pod usługi sportu i rekreacji, dopuszczone zostało jako uzupełniające przeznaczenie pod usługi: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, kultury i rozrywki, biurowe i administracji,

z zastrzeżeniem, że ich łączna powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 50% maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej.

Projekt zmiany planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w 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. z późniejszymi zmianami. Zakres, przeznaczenie terenu objętego projektem zmiany planu oraz zasady zagospodarowania, są zgodne z podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 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 uwzględnić 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".

## **2. PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod urządzenia, obiekty dla rekreacji i wypoczynku oraz pod drobny handel i usługi w Błazowej, została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). W związku z wejściem w życie w dniu 24 września 2023 r. zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w opracowaniu przedmiotowej zmiany planu uwzględniono odpowiednio wymogi wynikające z przepisów art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia z dnia 30 marca 2023 r., o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zostały rozesłane do właściwych organów, ogłoszenia ukazały się w miejscowej prasie, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń. W wyniku powyższego do projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne wnioski osób lub instytucji prywatnych, natomiast złożone wnioski instytucji i organów zostały uwzględnione w opracowanym projekcie.

W trakcie prac nad projektem zmiany planu dokonano oceny istniejącego zagospodarowania terenu, oraz aktualności obowiązującego planu, oraz opracowano prognozę oddziaływania ustaleń przedmiotowej zmiany planu na środowisko.

Większość gruntów w granicach opracowania zmiany planu stanowi grunty zabudowane i zurbanizowane oznaczone symbolami B, Bi, Bz i dr. Niewielką część stanowią grunty rolne oznaczone symbolami RII i W-II. Z uwagi na obowiązujące przeznaczenie na cele nierolnicze istniejących gruntów rolnych oraz położenie terenu w granicach administracyjnych miasta, nie zachodziła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W trakcie sporządzania projektu zmian planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 (Dz. U. z 2024 poz. 1112 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ropczycach uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w trybie postępowania przewidzianego w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 2 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

#### **1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Wymagania powyższe zostały zrealizowane w projekcie zmiany planu m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

#### **2) walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Ustalona w zmianie planie zabudowa usługowa spełnia i uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu. Zaproponowano takie formowanie architektury projektowanej zabudowy w zakresie gabarytów, spadków dachów oraz wskaźników zabudowy, które stanowią kontynuację oraz uzupełnienie walorów krajobrazowych Miasta Błażowa. Uwzględniono walory krajobrazowe terenu, w szczególności widok na sylwetę miasta i pobliskie wzgórza, poprzez ograniczenie wysokości zabudowy.

#### **3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Przedmiotowy teren z uwagi na istniejące nierolnicze przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym, a także położenie w granicach

administracyjnych miasta, nie jest objęty przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, ustalono, iż przedmiotowy teren położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, poza obszarami i terenami górnictwami oraz poza udokumentowanymi złożami surowców naturalnych. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń.

**4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Teren zmiany planu miejscowego położony jest poza obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty objęte formami ochrony konserwatorskiej oraz stanowiące dobra kultury współczesnej przewidziane w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wymagania ochrony zabytków uwzględniono poprzez ograniczenie wysokości budynków, zapewniając widok na położony w niedalekim sąsiedztwie zabytkowy kościół.

**5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

Ustalona w zmianie planu miejscowego funkcja nie będzie miała negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszy bezpieczeństwa ludzi i mienia.

**6) walory ekonomiczne przestrzeni:**

Ustalone w planie przeznaczenie pod zabudowę usługową, stanowi kontynuację, utrwalenie obowiązującego przeznaczenia, które równocześnie spełnienie potrzeb inwestycyjne właścicieli nieruchomości na przedmiotowym terenie. Z uwagi na lokalizację oraz bliskie położenie przy drogach publicznych, zabudowa usługowa stanowić będzie optymalne wykorzystanie terenu z zachowaniem niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do terenów sąsiednich oraz charakteru centrum jednostki osadniczej – miasta Błażowa.

**7) prawo własności:**

Obszar objęty zmianą planu w części o łącznej powierzchni 0,5218 ha stanowi własność prywatną, natomiast w pozostałe grunty są własności Gminy Błażowa;

**8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Zmiana planu nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Dlatego też nie ma uzasadnienia wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

Wymagania w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w projekcie zmiany planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

**9) potrzeby interesu publicznego:**

Interes publiczny został uwzględniony poprzez wyznaczenie terenów publicznie dostępnych, w tym sportowo-rekreacyjnych, parkingów oraz ochronę ujęć wody pitnej.

**10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie przedmiotowego obszaru w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój

infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych.

Dojazd do wydzielanych działek budowlanych będzie realizowany przez komunikację publiczną. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w treści uchwały.

**11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

- w zawiadomieniach, obwieszczeniu i ogłoszeniach o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podano termin oraz zasady składania wniosków przez wszystkich zainteresowanych,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu .....

**12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Ogłoszenia i obwieszczenia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w tym w budynku Urzędu Miasta Błażowa, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Błażowej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

**13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

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

**4. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 3 ustawy: 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:**

- Dla przedmiotowego terenu nie występowały potencjalne konflikty interesów prywatnych i interesu publicznego wyrażane w formie wniosków czy uwag. Planowana funkcja (usługowa) jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami inwestorów oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.
- Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz:
  - Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów położonych w obrębie ulic: Armii Krajowej, ks. Markiewicza i Myśliwskiej.
  - Wizja w terenie, analiza stanu istniejącego, analiza dostępnych baz danych dotyczących analizowanego terenu w tym zagospodarowania terenów sąsiednich.

**5. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 4 ustawy: w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

**1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:**

Ustalone w projekcie zmiany planu przeznaczenie terenu tylko w części dotyczy niezainwestowanego obszaru, który posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych, po których prowadzony jest główny ruch komunikacyjny, ściśle powiązany z istniejącą strukturą zabudowy usługowej zlokalizowanej centrum miasta.

- 2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:**

Przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

- 3) **zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:**

wydzielenie terenów komunikacji wewnętrzne, komunikacji pieszej oraz ustalenia dopuszczające realizację ciągów pieszych i rowerowych w granicach terenów przeznaczonych pod usługi oraz wodociągi stanowi zapewnienie powiązań pomiędzy drogami publicznymi przyległymi do granic opracowania zmiany planu oraz możliwość rozbudowy sieci ciągów pieszych i rowerowych w obszarze centrum miasta Błazowej.

- 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

- a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy:**

Przedmiotowy teren objęty granicami zmiany planu zlokalizowany jest w obszarze o ustalonym przeznaczeniu pod usługi publiczne zlokalizowane w ścisłym centrum miasta.

- b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych do nowej, planowanej zabudowy:**

nie dotyczy.

## **6. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy.**

Zgodnie z przepisami art. 32 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ostatnia analiza i ocena zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Błazowa w latach 2019-2024 przyjęta została uchwałą Nr LXXI/451/2024 Rady Miejskiej w Błazowej w dniu 25 stycznia 2024 r. Ustalenia tego dokumentu uznały za aktualne ustalenia przedmiotowego planu. Konieczność wprowadzanych zmian wynika z nowego projektu na sposób zagospodarowania terenów publicznych pod usługi publiczne.

## **7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Uchwalenie zmian przedmiotowego planu pozostaje bez znaczącego bezpośredniego wpływu na wydatki związane z realizacją zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Wprowadzone zmiany związane są z potrzebą zagospodarowania terenów wskazanych w obowiązującym planie pod usługi sportu i rekreacji, zgodnie z założeniami wynikającymi z koncepcji zagospodarowania pod lokalizację obiektu sceny oraz budynku wiaty wystawienniczej.