

## **UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli.**

### **1. Podstawy opracowania projektu planu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli został opracowany na podstawie Uchwały Nr LXXXI/1064/18 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 29 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli. Obejmuje obszar położony w południowej części miasta w sąsiedztwie terenów produkcyjno - usługowych (dawnego obszaru Huty Stalowa Wola) w rejonie ul. Przyszowskiej i ul. Wł. Grabskiego, po południowej stronie obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno – usługowych w Stalowej Woli.

Projekt planu zakłada wyznaczenie terenów produkcyjno -usługowych, co pozwoli na poszerzenie możliwości inwestowania i stworzy warunki dla lokalizacji nowych form działalności gospodarczej. Został opracowany przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań oraz powiązań funkcjonalno – przestrzennych z terenami sąsiednimi.

Wzięto pod uwagę m.in. istniejący stan zagospodarowania terenów, ich stan prawny, w tym własność gruntów oraz uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne. Uwzględniono opracowanie ekofizjografii podstawowej oraz prognozę oddziaływania na środowisko, które nie wykazały przeciwwskazań do wprowadzenia zmian na przedmiotowych terenach.

Przedmiotowy plan nie narusza przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola, uchwalonym uchwałą Nr XXXIV/483/05 z dnia 21 stycznia 2005 r. wraz ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr XXXVII/386/2021 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 15 lutego 2021 r. Podstawową i dominującą funkcją w Studium dla obszarów objętych planem miejscowym są tereny produkcyjno – usługowe.

### **2. Procedura planistyczna sporządzania planu.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały rozesłane do instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, ukazały się w prasie miejscowej "Sztafeta", Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Wnioski od osób prywatnych oraz prawnych nie wpłynęły, natomiast wnioski organów zostały uwzględnione w projekcie planu.

W trakcie prac nad projektem planu opracowano: ocenę istniejącego zagospodarowania terenu, prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych.

W trakcie sporządzania projektu 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.

Zgodnie z art. 53 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 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Stalowej Woli uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w procedurze postępowania przewidzianej w art. 17 ustawy 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust.2 pkt 1):**

W celu zapewnienia walorów architektoniczno – przestrzennych projektowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych dla obszaru objętego projektem planu określono wskaźniki i parametry urbanistyczne w zakresie formy, wysokości i gabarytów oraz powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu.

Sporządzenie planu miejscowego wynika z aktualnych potrzeb w zakresie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych, które stanowić będą rezerwę przestrzenną dla rozwoju miasta w zakresie zabudowy produkcyjno – usługowej. Tereny te bezpośrednio przylegają do istniejących zakładów przemysłowych oraz do wskazanych w studium jak i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo - produkcyjnych. Obszar ten będzie tworzył z nimi uporządkowaną całość i spójną przestrzeń strefy gospodarczej. Rozszerzenie zasięgu obszaru funkcji produkcyjnej spowoduje zwiększenie możliwości aktywizacji gospodarczej miasta.

Wyznaczone zmiany będą stanowić kontynuację dotychczasowych tendencji rozwojowych zachodzących w tej części miasta, przyczyniając się do kształtowania zespołu zabudowy, stanowiącej harmonijną całość z istniejącymi terenami produkcyjno – usługowymi.

#### **2) walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 2):**

Tereny, których dotyczy przedmiotowy plan miejscowy położone są w południowej części miasta Stalowa Wola, w rejonie ul. Przyszowskiej i Wł. Grabskiego. Tereny te położone są poza strefami ochrony krajobrazu. Wskazane dla nich założenia stanowią kontynuację zwartej struktury przestrzennej obszarów tej części miasta.

W uchwale Rady Miejskiej w Stalowej Woli w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli do zmiany przeznaczenia wskazano tereny zlokalizowane m. in. w sąsiedztwie terenów już zagospodarowanych. Tereny te w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Zespołu Miast Stalowa Wola – Nisko z 1979 r. określone były jako tereny przemysłowe, zamknięte Huty Stalowa Wola.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust.2 pkt 3):

Ustalenia planu zostały oparte na analizach ekofizjograficznych i prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze planu występują grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze planu nie występują formy podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Tereny objęte planem położone są w obrębie GZWP Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18.07.1997r. znak KDH – I/013/6037/97, objętego ograniczeniami w sposobie zagospodarowania, chroniącymi wody podziemne przed skażeniem.

Ustalenia planu wprowadzają obowiązek zapewnienia ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych.

Tereny objęte planem znajdują się poza strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody "Stare Ujęcie " i ujęcia "Ciemny Kąt" oraz położone są w znacznej odległości od terenów objętych ochroną i nie leżą w obszarze narażonym na zalewanie wodami Q1%, Q10% i Q0,2% oraz nie powodują negatywnego oddziaływania na przedmiot i cel ochrony obszaru Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” oraz „Dolina Dolnego Sanu”. Nie wystąpi zagrożenie dla integralności tych obszarów, ponieważ znajdują się w znacznej odległości poza granicami jego opracowania.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt4):

Obszar planu położony jest poza obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W jego granicach nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (art.1 ust.2 pkt 5):

Wyznaczone nowe tereny inwestycyjne nie będą miały negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszą bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych. Projekt planu nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi, w ustaleniach planu zakazano lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. W celu minimalizowania uciążliwości funkcji proponowanych w planie należy stosować przy ich realizacji najnowsze dostępne technologie i wysokiej jakości urządzenia i materiały. Dokładne środki techniczne, technologiczne i organizacyjne oraz rozwiązania mające na celu zapobieganie oraz ograniczenie negatywnych oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska zostaną przedstawione na etapie oceny oddziaływania na środowisko dla konkretnych przedsięwzięć.

6) walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6):

Na etapie podejmowania uchwały intencyjnej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając obszar do objęcia planem uwzględniono walory ekonomiczne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni.

Zmiany w sposobie zagospodarowania terenów, dla obszarów wyznaczonych do planu miejscowego pozwolą na ich optymalne wykorzystanie z zachowaniem zasad i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w nawiązaniu do obszarów sąsiednich.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwoli na poszerzenie możliwości inwestowania i stworzy warunki dla lokalizacji nowych form działalności gospodarczej.

W granicach administracyjnych miasta Lasy Państwowe zarządzają gruntami leśnymi, które stanowią około 60 % całej powierzchni Stalowej Woli. Na chwilę obecną wyczerpały się całkowicie wolne zasoby nieruchomości, których właścicielem jest Gmina Stalowa Wola, umożliwiającą realizację inwestycji produkcyjno – usługowych.

W tej sytuacji niezbędne jest, aby na tych terenach umożliwić formy działalności gospodarczej, które pozwolą i zapewnią rozwój gospodarczy i ekonomiczny Miasta oraz dzięki którym powstaną nowe miejsca pracy dla jego mieszkańców i nie tylko.

Bez tego typu inwestycji nie jest możliwe zapewnienie niezbędnego rozwoju gminy, a tym samym poprawy warunków materialnych i poziomu życia jej mieszkańców.

7) prawo własności (art.1 ust.2 pkt 7):

Obszary objęte planem miejscowym stanowią własność Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Rozwadów oraz Skarbu Państwa w zarządzie Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Rozwadów.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8):

Obszar planu nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Projekt planu został uzgodniony przez Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzki Sztab Wojskowy i Bieszczadzki Oddział Straży Granicznej.

9) potrzeby interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9):

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenów powodują, że potrzeby interesu publicznego są ograniczone. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie oraz zakres planu nie wystąpią także potrzeby dot. inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną oraz komunikacyjną. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek nie dotyczą planu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych art.1 ust.2 pkt 10):

Potrzeby w tym zakresie uwzględniono poprzez dopuszczenie możliwości realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie obszaru objętego przedmiotowym planem.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art.1 ust.2 pkt 11):

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

–zawiadomienia, obwieszczenie i ogłoszenie z dnia 12 kwietnia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno –

usługowej Nr 1 w Stalowej Woli i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 6 grudnia 2018 r.,

–ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowych Nr 1 w stalowej Woli w dniach od 1 października 2021 r. do 29 października 2021 r. r. z terminem składania uwag do dnia 15 listopada 2021 r. O terminie dyskusji publicznej powiadomiono w miejscowej prasie "Sztafeta", na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładkach: „Obwieszczenia Prezydenta Miasta” i „Zagospodarowanie Przestrzenne”.

Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęły 3 (pisma) uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko.

Uwagi wniesione przez właściciela działki ewidencyjnej nr 156 położonej w obrębie 0005 Jelnia dot. m.in. likwidacji drogi dojazdowej do działek na Jelni, usunięcia wszystkich wpisów w projekcie planu pozwalających na lokalizację spalarni odpadów komunalnych, usunięcia zapisów w zakresie kominów, urządzeń i obiektów nie będących budynkami do 170 m, pojawiającego się nagłówek pliku tylko do odczytu prognoza\_oddz\_srodowisk\_mpzp strefal.

Uwagi wniesione przez właścicielkę działek ewidencyjnych nr 178 i 324 położonych w obrębie 0005 Jelnia dot. likwidacji dojazdu do działek, brak obowiązku pozostawienia dojazdu do działek prywatnych przez nowego właściciela, prognoza oddziaływania na środowisko w wielu punktach przeczy sama sobie, lokalizacji spalarni, wyznaczenie dojazdu do działek 178 i 324, naruszenie prawa własności.

Wniesione uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli i prognozy oddziaływania na środowisko zostały nieuwzględnione Zarządzeniem Nr 274/21.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust.2 pkt 12):

Ogłoszenia i obwieszczenia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w miejscowej prasie lokalnej "Sztafeta", na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu\_Miasta Stalowa Wola, na stronie internetowej Urzędu Miasta w Stalowej Woli w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładkach: Obwieszczenia Prezydenta Miasta i Zagospodarowanie Przestrzenne, co zapewniło zachowanie jawności i przejrzystości prowadzonej procedury planistycznej.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 13)

Ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Istniejące sieci wodociągowe przebiegające poza obszarem planu poprzez ich rozbudowę umożliwią zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody oraz jej jakość zarówno do celów produkcyjnych jak i sanitarno – bytowych.

**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:**

W trakcie opracowywania projektu planu zostały uwzględnione interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie składania uwag zostały wniesione 3 (pisma) uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli i prognozy oddziaływania na środowisko.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne terenów objętych planem wykazały jego predyspozycje do kontynuacji rozwoju funkcji związanych z rozwojem zabudowy o funkcjach produkcyjno – usługowych. Predyspozycje te wynikają z istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola.

**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 (art.1 ust.4 pkt 1):

Tereny objęte planem miejscowym zlokalizowane są w sąsiedztwie obszarów o zwartej strukturze przestrzennej, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Tereny objęte planem powiązane są z układem komunikacyjnym miasta Stalowa Wola poprzez system dróg publicznych (gminnych) o parametrach umożliwiających dojazd niezbędny dla funkcjonowania terenów. Ponadto od strony południowej obszaru objętego planem będzie realizowana droga w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2):

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej, użytkownicy terenów produkcyjnych korzystają z komunikacji transportu publicznego, zlokalizowanego wzdłuż ul. Wł. Grabskiego i ul. T. Kasprzyckiego. Najbliższe przystanki komunikacji autobusowej zlokalizowane są w odległości od 250 do 500 m od terenów objętych planem.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust.4 pkt 3):

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczono dojścia i dojazdy. W projektowanej drodze w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wyznaczone zostaną tereny ciągów pieszo-rowerowych.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy (art.1 ust.4):

*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 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy art.1 ust.4 pkt 4 lit.a):*

Tereny objęte planem stanowią użytek Ls. W ich sąsiedztwie występują tereny istniejącej zabudowy produkcyjno – usługowej oraz obsługujące je drogi publiczne. Realizacja ustaleń planu z uwagi na jego przedmiot nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta Stalowa Wola.

**6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy (art.15 ust.1 pkt 2)**

Na obszarze miasta obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola uchwalone Uchwałą Nr XXXIV/483/05 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 21 stycznia 2005 r., wraz ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr XXXVII/386/2021 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 15 lutego 2021 r.

W 2006 r. została wykonana Ocena aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawarto w dokumencie przyjętym Uchwałą Nr XLVI/878/06 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 29 września 2006 r.

„Ocena aktualności” nie obejmowała swym zakresem przedmiotowego planu. Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli, nie zostały ujęte w wieloletnim programie sporządzania planów.

**7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art.15 ust.1 pkt 3)**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, iż w wyniku zmiany zagospodarowania wystąpią dochody w zakresie poboru opłaty dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości oraz wpływy z podatków od gruntów i nieruchomości. Koszty uchwalenia planu będą związane z realizacją inwestycji celu publicznego sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.