

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna” w Stalowej Woli

1. Podstawy opracowania projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna” w Stalowej Woli został opracowany na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Stalowej Woli Nr XIX/220/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna” w Stalowej Woli.

Projekt planu opracowano uwzględniając istniejące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenów oraz ich powiązania funkcjonalno - przestrzenne z obszarami 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. Uwzględniono także założenia polityki przestrzennej zawarte w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stalowa Wola.

Projekt miejscowego planu zakłada dostosowanie ustaleń planu do istniejącego i planowanego zagospodarowania, zwłaszcza w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, określenie zasad i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów nim objętych. Ww. plan miejscowy 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. z późniejszymi zmianami. Dla obszarów objętych planem w studium wyznaczono następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny komunikacji.

2. Procedura planistyczna sporządzania planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Graniczna” w Stalowej Woli został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

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 tygodnik "Sztafeta", Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Wnioski od osób prawnych nie wpłynęły, od osoby prywatnej został przyjęty do dalszej procedury planistycznej, 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.1029 ze zm.).

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 ład 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 projektowanym planem określono wskaźniki i parametry urbanistyczne w zakresie formy, wysokości i gabarytów, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu (nieprzekraczalne linie zabudowy). Przeznaczenia terenów wyznaczone w planie wynikają z aktualnych zamierzeń inwestycyjnych planowanych dla nieruchomości nim objętych i uwzględniają uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Wyznaczone w planie funkcje będą stanowić kontynuację dotychczasowych założeń planistycznych wskazanych oraz tendencji rozwojowych zachodzących w tej części miasta, co przyczyni się do kształtowania zespołu zabudowy, stanowiącego harmonijną całość.

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

Obszary, których dotyczy przedmiotowy plan miejscowy obejmują tereny położone w północnej części miasta Stalowa Wola, na południowy wschód od osiedla Rozwadów. Obszary te położone są poza strefami ochrony krajobrazu.

Zasady zagospodarowania wprowadzone dla obszaru objętego planem nie wprowadzają znaczących zmian dotyczących przeznaczenia poszczególnych terenów. Przedmiotowy obszar w obowiązującym planie był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz tereny komunikacyjne - tym samym nie zmieniły się główne funkcje obszaru. Zmianie uległy linie rozgraniczające poszczególne tereny, linie zabudowy, wskaźniki i parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów. Jedynie w północnej części obszaru, kosztem terenu przeznaczonego w dotychczas obowiązującym planie pod funkcję usługową wyznaczono nowy teren zabudowy mieszkaniowej. Ponadto w projekcie planu wyznaczono nowy układ komunikacyjny.

Wskazane dla obszaru objętego przedmiotowym projektem planu założenia mają pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe, stanowią jednocześnie kontynuację i uzupełnienie zwartej struktury przestrzennej obszarów tej jednostki osadniczej.

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 z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze planu nie występują grunty rolne 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.).

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

Tereny objęte planem położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18 lipca 1997r. znak KDH –I/013/6037/97, objętego ograniczeniami w sposobie zagospodarowania, chroniącymi wody podziemne przed skażeniem. Obszary objęte planem znajdują się poza strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody "Stare Ujęcie" i ujęcia "Krzyżowe Drogi".

Część obszaru objętego projektem planu znajduje się w zasięgu stref ochrony sanitarnej cmentarza (50 m i 150 m).

Plan nie wprowadza zmian w zakresie obowiązku zapewnienia ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych.

Ponadto obszar zlokalizowany w granicach przedmiotowego planu położony jest w znacznej odległości od terenów objętych ochroną i nie leży w obszarze narażonym na zalewanie wodami Q1%, Q10% i Q0,2% oraz nie powoduje 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):

W granicach obszaru objętego planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Ponadto w jego granicach nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.

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):

Projekt planu nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi. Ustalenia przedmiotowego planu nie będą miały negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszą bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz stanowić będą kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania tych obszarów.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

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

Na etapie podejmowania uchwały intencyjnej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna” w Stalowej Woli określając obszar sporządzenia planu uwzględniono walory ekonomiczne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni.

Teren objęty projektem planu w jego południowej oraz południowo - zachodniej części został już zagospodarowany w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zmiany w sposobie zagospodarowania terenu, dla obszaru położonego w rejonie ulicy Granicznej pozwolą na jego optymalne wykorzystanie. Sporządzenie planu dla przedmiotowego terenu służy dostosowaniu zapisów planu do istniejących uwarunkowań i umożliwienia realizacji przewidywanych zamierzeń inwestycyjnych przez właścicieli nieruchomości.

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

Obszary objęte planem stanowią własność Gminy Stalowa Wola oraz osób prawnych i prywatnych.

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

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

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

W projekcie planu wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę usługową o charakterze lokalnym oraz tereny dróg publicznych. Tym samym założenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego oraz umożliwiają realizację zadań gminy w zakresie infrastruktury społecznej i komunikacyjnej.

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

Potrzeby w tym zakresie uwzględniono poprzez wyznaczenie w planie terenów przeznaczonych pod lokalizację dróg publicznych oraz dopuszczenie możliwości realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie obszarów objętych przedmiotowym planem miejscowym.

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 16 stycznia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna” w Stalowej Woli i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 7 lutego 2020 r.,

– ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 15 lipca 2022 r. do 12 sierpnia 2022 r. z terminem składania uwag do dnia 31 sierpnia 2022 r. O terminie dyskusji publicznej powiadomiono w miejscowej prasie tygodniku "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 nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna” w Stalowej Woli i prognozy oddziaływania na środowisko.

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 tygodniku "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 w obrębie planu i jego bliskim sąsiedztwie, zapewniają 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. Ustalenia projektu planu odpowiadają na składane wnioski dotyczące przeznaczenia nieruchomości. Na etapie opracowania, wyłożenia do publicznego wglądu i wyznaczonym terminie składania uwag nie została wniesiona żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna” w Stalowej Woli i prognozy oddziaływania na środowisko. Planowane zmiany nie kolidują z zainwestowaniem terenów sąsiednich. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne obszarów objętych projektem planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z rozwojem zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i 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):

Teren objęty przedmiotowym projektem planu miejscowego zlokalizowany jest w granicach 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 uzupełniony o drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne o parametrach umożliwiającym dojazd niezbędny dla funkcjonowania terenów.

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

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna” w Stalowej Woli znajdują się w zasięgu sieci publicznego transportu zbiorowego. Najbliższe przystanki komunikacji autobusowej zlokalizowane są przy ul. Grunwaldzkiej, stanowiącej zachodnią granicę obszaru objętego projektem planu.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna” w Stalowej Woli dopuszcza lokalizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: 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 przedmiotowym projektem miejscowego planu są już częściowo zagospodarowane. Ponadto w ich sąsiedztwie występują tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i 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. Obszar charakteryzuje się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnych, które zapewniają powiązanie z innymi obszarami miasta.

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., ze zmianami.

W 2022 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 L/594/2022 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 31 marca 2022 r. W ww. dokumencie wskazano na konieczność dążenia do zakończenia rozpoczętych procedur planistycznych nad uchwaleniem nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Skutki finansowe uchwalenia planu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. Koszty uchwalenia planu mogą być związane m.in. z potrzebą wykupu terenów na cele publiczne - dróg publicznych, budową infrastruktury technicznej, wypłatą ewentualnych odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Natomiast dochody związane z uchwaleniem przedmiotowego planu dotyczyć będą wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, sprzedaży gruntów stanowiących własność gminy oraz ewentualnej opłaty planistycznej.