

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli

1. Podstawy opracowania projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli został opracowany na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Stalowej Woli Nr XXXIII/322/2020 z dnia 28 sierpnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym.

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 planu zakłada wyznaczenie terenu zabudowy usługowej oraz terenów zabudowy produkcyjno-technicznej - farma fotowoltaiczna, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także terenów zieleni naturalnej oraz lasów.

Ww. 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 roku ze zmianami. Podstawową i dominującą funkcją dla obszarów objętych zmianą planu miejscowego wyznaczoną w studium są tereny, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

2. Procedura planistyczna sporządzania planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku 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 roku 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 przedmiotowego 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 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust.2 pkt 1).

Wymagania powyższe zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie w projekcie planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg. 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. TAURON Wytwarzanie S.A. zwrócił się z wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 50MW wraz z infrastrukturą techniczną w rejonie ulicy Wrzosowej w Stalowej Woli. Ustalenia planu wynikają z aktualnych zamierzeń inwestycyjnych planowanych dla wskazanych nieruchomości, uwzględniają uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

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

Obszar, którego dotyczy przedmiotowy projekt planu miejscowego zlokalizowany jest w południowo – wschodniej części miasta Stalowa Wola, w rejonie ulicy Wrzosowej. Teren ten położony jest poza strefami ochrony krajobrazu. W projekcie planu, wyznaczono tereny zabudowy produkcyjno-technicznej - farma fotowoltaiczna. W granicach przedmiotowych terenów wyznaczono strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związaną z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz strefy przyrodnicze, w obrębie których istnieje zakaz lokalizacji zabudowy oraz obiektów i urządzeń uniemożliwiających migrację zwierząt. Ponadto teren, przy ulicy Wrzosowej przeznaczono pod zabudowę usługową. Znajdują się na nim istniejąca zabudowa o tej funkcji. Dla przedmiotowych terenów ustalono wskaźniki i parametry urbanistyczne które nie wpłyną negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe terenu.

W granicach obszaru znajdują się obszary o walorach przyrodniczych. Zostały one objęte ochroną po przez wprowadzenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli ograniczeń w ich zainwestowaniu.

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 nie występują grunty rolne i leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Na obszarze planu nie występują formy podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Tereny objęte projektem planu 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli nie wprowadza zmian w zakresie obowiązku zapewnienia ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych.

Tereny objęte planem położone są w znacznej odległości od terenów objętych ochroną i nie są położone 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”, „Dolina Dolnego Sanu”. Nie wystąpi zagrożenie dla integralności tych obszarów, ponieważ znajdują się poza granicami jego opracowania.

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

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy zabytków o ochronie i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840), stanowiska archeologiczne i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej, w związku z tym w planie nie określono wymagań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr 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, 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.

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

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

Zmiany w sposobie zagospodarowania terenów, dla obszaru wyznaczonego w planie miejscowym pozwolą na ich optymalne wykorzystanie z zachowaniem zasad i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w nawiązaniu do obszarów sąsiednich oraz umożliwią realizację przewidywanych zamierzeń inwestycyjnych m.in. budowę farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 50MW wraz z infrastrukturą techniczną.

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

Nieruchomości objęte projektem planu w większości stanowią własność TAURON Wytwarzanie S.A. Nie wystąpi sytuacja, aby korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub ograniczone.

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

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli nie występują tereny związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Dlatego też nie ma uzasadnienia do wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

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 objętym projektem planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenów powodują, że potrzeby interesu publicznego są ograniczone. Z uwagi na istniejące zagospodarowania oraz zakres planu nie wystąpią także potrzeby dotyczące inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną oraz komunikacyjną. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek nie dotyczą przedmiotowego projektu 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 projektem planu.

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:

- obwieszczenie i ogłoszenie z dnia 8 października 2020 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do dnia 30 października 2020 roku.
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 2 sierpnia 2021 roku do 31 sierpnia 2021 roku z terminem składania uwag do dnia 15 września 2021 roku oraz w dniach od 7 października 2022 roku do 7 listopada 2022 roku z terminem składania uwag do 29 listopada 2022 roku.

O terminie składania wniosków oraz o terminach wyłożeń do publicznego wglądu, dyskusji publicznych i składaniu uwag 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 wpłynęły 2 uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli. Uwagi te dotyczyły m.in. wyłączenia działki ze strefy przyrodniczej i pozostawienia w strefie produkcyjno - technicznej, dopuszczenia lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych, zapewnienia dojazdu do nieruchomości, określenia zasad realizacji ogrodzenia. Ww. uwagi zarządzeniem nr 233/21 w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli zostały nieuwzględnione. W wyniku dokonania korekt projektu planu zarządzeniem nr 289/2022 zmieniającym ww. zarządzenie dokonano uwzględnienia 1 uwagi a rozstrzygnięcie rozpatrzenia 2 uwagi zostało podtrzymane tj. uwaga została nieuwzględniona.

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 tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu Miasta Stalowej Woli w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładkach: „Obwieszczenia Prezydenta Miasta” i „Zagospodarowanie Przestrzenne”. Ponadto projekt planu został umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „Zagospodarowanie Przestrzenne”. Powyższe 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 obszarów objętych projektem przedmiotowego 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. Przesłanką do sporządzenia przedmiotowego planu był wniosek dotyczący zmiany przeznaczenia nieruchomości.

Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie składania uwag zostały wniesione 2 uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli i prognozy oddziaływania na środowisko. Zasady zagospodarowania określone w projekcie planu dla przedmiotowego obszaru nie kolidują z zainwestowaniem terenów sąsiednich.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne obszaru objętego planem wykazały jego predyspozycje do lokalizacji terenów zabudowy produkcyjno-technicznej - farma fotowoltaiczna, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. 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 ład 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 projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli posiadają dostęp do dróg publicznych i powiązane są z układem komunikacyjnym miasta Stalowa Wola poprzez system dróg o parametrach umożliwiających 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).

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

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

W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny dróg wewnętrznych, w granicach których możliwa jest lokalizacja chodników i dróg 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 roku o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy art.1 ust.4 pkt 4 lit.a):

Realizacja ustaleń przedmiotowego 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 roku, ze zmianami.

W 2022 roku 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 roku.

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 dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelnia w Stalowej Woli. 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. Natomiast nie wystąpią wydatki miasta związane z budową infrastruktury technicznej i dróg publicznych, czy realizacji innych celów publicznych.