

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia VIII zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli

1. Podstawy opracowania projektu zmiany planu.

Projekt VIII zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli został opracowany na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Stalowej Woli Nr XLV/532/2021 z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia VIII zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli.

Sporządzona VIII zmiana planu obejmuje tereny położone w obszarach oznaczonych w obowiązującym planie symbolami: P19 i KDD2.2 oraz częściowo w obszarach oznaczonych symbolami P13, KU5 i KDZ.

Projekt zmiany planu opracowano uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania terenów oraz powiązania funkcjonalno - przestrzenne z terenami sąsiednimi. Wzięto pod uwagę m.in. istniejący stan zagospodarowania terenów, stan prawny, w tym własność gruntów.

Uwzględniono opracowanie ekofizjografii podstawowej oraz prognozę oddziaływania na środowisko, które nie wykazały przeciwwskazań do wprowadzenia zmian na przedmiotowych terenach.

Projekt VIII zmiany planu zakłada zmianę funkcji obszaru oznaczonego symbolem KDD2.2-terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oraz części obszaru oznaczonego symbolem KU5- terenu parkingu oraz urządzeń i usług komunikacyjnych na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P.13.1), korektę istniejącego układu komunikacyjnego oraz wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Ww. zmiana 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. ze zmianami. Podstawową i dominującą funkcją dla obszaru objętego zmianą planu miejscowego w studium jest funkcja usługowo-produkcyjna.

2. Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli została opracowana 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 (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 zmiany planu zostały rozesłane do instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, ukazały się w prasie miejscowej Tygodniku "Sztafeta", Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Wnioski od osób prywatnych oraz prawnych nie wpłynęły, natomiast wnioski organów zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu.

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

W trakcie sporządzania projektu zmiany 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 zmiany 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi publicznej ulicy Centralnego Okręgu Przemysłowego. W celu zapewnienia walorów architektoniczno – przestrzennych projektowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych dla obszaru objętego projektowaną zmianą określono wskaźniki i parametry urbanistyczne w zakresie formy, wysokości i gabarytów oraz powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

Zmiany w ustaleniach planu wynikły ze zmian w zagospodarowaniu nieruchomości oraz aktualnych zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości. Wyznaczone zmiany poprzez nawiązanie do istniejącej zabudowy produkcyjnej będą stanowić kontynuację dotychczasowych założeń planistycznych w obowiązującym planie z 2009 roku oraz tendencji rozwojowych tych terenów, co przyczyni się do tworzenia harmonijnej całości uwzględniając uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

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

Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli obejmuje tereny położone w zachodniej części miasta Stalowa Wola na terenie kompleksu przemysłowego dawnej Huty Stalowa Wola. Tereny te położone są poza strefami ochrony krajobrazu.

Wyznaczenie terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P13.1) i ustalenie dla niego wskaźników i parametrów urbanistycznych jak forma, wysokość i gabaryty lokalizowanej zabudowy, spełnia i uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego zmianą planu. Obszar ten stanowi kontynuację i uzupełnienie w zwartej strukturze przestrzennej obszarów tej jednostki osadniczej funkcjonalnej.

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

Ustalenia zmiany planu zostały oparte na analizach ekofizjograficznych i prognozie oddziaływania na środowisko tj. uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze zmiany planu nie występują grunty rolne i leśne wymagające uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze zmiany planu nie występują formy podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Teren objęty zmianą planu położony jest 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 lipca 1997 roku znak KDH –I/013/6037/97, objętego ograniczeniami w sposobie zagospodarowania, chroniącymi wody podziemne przed skażeniem. Obszar objęty zmianą planu znajduje się poza strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody "Stare Ujęcie " i ujęcia "Ciemny Kąt".

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

Teren objęty zmianą planu położony jest w znacznej odległości od obszarów narażonych na zalewanie wodami Q1%, Q10% i Q0,2%. Ponadto nie wystąpi zagrożenie dla integralności obszarów Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” i „Dolina Dolnego Sanu”, ponieważ znajdują się one w znacznej odległości od granic opracowania zmiany planu.

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

Obszar zmiany planu położony jest poza obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W jego granicach nie występują stanowiska archeologiczne. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty objęte formami ochrony konserwatorskiej oraz stanowiące dobra kultury współczesnej przewidziane w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. 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)

Wprowadzone korekty i zmiany nie będą miały negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszą bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz stanowić będą kontynuację zabudowy na tych obszarach. W zmianie planu określono ilość miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, natomiast inne 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określając obszar do zmiany uwzględniono walory ekonomiczne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni.

Włączenie m.in. odcinka drogi w tereny zabudowy produkcyjnej stanowić będzie kontynuację wykorzystania terenu w nawiązaniu do terenów sąsiednich oraz charakteru jednostki osadniczej funkcjonalnej w oparciu o obowiązujący plan miejscowy. Zmiana planu służy poprawie konfiguracji nieruchomości w celu ich efektywniejszego zagospodarowania i umożliwienia właścicielom nieruchomości realizację zamierzeń inwestycyjnych m.in. połączenie nieruchomości rozdzielonych obecnie drogą dojazdową.

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

Obszar objęty zmianą planu obejmuje grunty stanowiące własność Gminy Stalowa Wola oraz Bagpak Polska Spółki z o.o.

Zmiany własnościowe po wejściu w życie ustaleń zmiany planu wystąpią w wyniku wydzielania nowych działek celem poprawy zagospodarowania istniejących. Nie wystąpi sytuacja, aby korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub ograniczone i aby właściciele mogli żądać od gminy rekompensaty.

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

Teren zmiany planu nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Dlatego też nie ma uzasadnienia wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie. Projekt zmiany 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 zmiany planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenów powodują, że potrzeby interesu publicznego są ograniczone. Z uwagi na istniejące zagospodarowania oraz zakres zmiany planu nie wystąpią 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 zmiany planu.

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

Potrzeby w tym zakresie nie ulegają zmianie. Ustalenia obowiązującego planu dopuszczają możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasa drogowego (istniejącego) oraz projektowanych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi. Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach zmiany planu odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę publiczną ulicę Centralnego Okręgu Przemysłowego.

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 ogłoszenia z dnia 17 lutego 2022 roku o przystąpieniu do sporządzenia VIII zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do dnia 11 marca 2022 roku,
- ogłoszenia i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu VIII zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli w dniach od 28 kwietnia 2023 roku do 30 maja 2023 roku z terminem składania uwag do dnia 13 czerwca 2023 roku.

O powyższych terminach oraz 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 VIII zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej 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”. Ponadto projekt zmiany planu został udostępniony 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 zmiany planu nie ograniczają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Istniejące sieci wodociągowe przebiegające w obrębie zmiany 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 zmiany planu zostały uwzględnione interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3. Zmiana planu odpowiada na wnioski właścicieli i użytkowników terenów, którzy zamierzają dokonać poprawy zagospodarowania swoich nieruchomości.

Na etapie opracowania, wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie składania uwag nie została wniesiona żadna uwag do projektu VIII zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli i prognozy oddziaływania na środowisko. Planowane zmiany są zgodne z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości oraz nie kolidują z zainwestowaniem terenów sąsiednich.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne obszaru objętego zmianą wykazały jego predyspozycje do rozwoju ustalonej w projekcie planu funkcji. 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)

Ustalone w projekcie VIII zmiany planu miejscowego przeznaczenia terenów dotyczą obszarów o zwartej strukturze przestrzennej miasta Stalowa Wola, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Tereny objęte zmianą planu powiązane są z układem komunikacyjnym miasta Stalowa Wola poprzez system dróg publicznych (drogi gminne) o parametrach umożliwiających niezbędny dojazd dla ich funkcjonowania.

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

VIII zmiana planu nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej, użytkownicy terenów produkcyjnych korzystają z komunikacji transportu publicznego, zlokalizowanego wzdłuż ulic: Centralnego Okręgu Przemysłowego i Władysława Grabskiego. Najbliższe przystanki komunikacji autobusowej zlokalizowane są w odległości od 10 m do 300 m od terenów objętych zmianą planu.

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

W pasach drogowych istniejących dróg publicznych znajdują się wyodrębnione ścieżki rowerowe. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy

Ekonomicznej w Stalowej Woli z 2009 roku zawiera ustalenia umożliwiające realizację ścieżek 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)

Obszar objęty VIII zmianą planu stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie Miejscowego Planu Ogólnego zagospodarowania przestrzennego zespołu miast Stalowa Wola - Nisko z 1979 roku, Miejscowego Planu Ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stalowej Woli z 1994 roku, Miejscowego Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli z 2001 roku oraz Miejscowego Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli z 2009 roku.

Przeznaczenie pod funkcję zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów stanowić będzie kontynuację istniejącej funkcji produkcyjnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu. Realizacja ustaleń zmiany planu nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta Stalowa Wola. Obszar jest w pełni uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej i 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 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 sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stalowa Wola oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa zmiana planu miejscowego w „Ocenie aktualności” została wyszczególniona w wykazie planów miejscowych w trakcie sporządzania.

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

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia zmiany planu. Analiza prognozy wskazuje, iż dochody gminy dotyczyć będą wpływów z tytułu podatków od nieruchomości. Wydatki miasta związane z budową infrastruktury technicznej i dróg publicznych nie wystąpią. Uzbrojenie terenu realizowane będzie w ramach indywidualnych inwestycji.