

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli.**

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

Projekt I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli został opracowany na podstawie Uchwały LV/682/2022 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli zmienionej Uchwałą Nr LX/772/2023 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 12 stycznia 2023 r.

Opracowanie jest zmianą w części tekstowej obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno-usługowej Nr 1 w Stalowej Woli, który przyjęto uchwałą Nr XLIX/580/2022 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno-usługowej Nr 1 w Stalowej Woli.

Korekta ustaleń obowiązującego planu miejscowego z 2022 roku dotyczy wyłącznie części tekstowej i nie wpływa na zmianę przeznaczenia terenów. Zmiana planu dotyczy korekty ustaleń w zakresie: ilości miejsc postojowych, zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dotyczących odprowadzenia ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych oraz likwidacji określonej szerokości dojazdów i dojeżdżaczy oraz szerokości elewacji frontowej budynków.

Uwzględniono opracowanie ekofizjografii podstawowej oraz prognozę oddziaływania na środowisko, które nie wykazały przeciwwskazań do wprowadzenia zmian w ww. zakresie.

Przedmiotowa zmiana planu 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 w Studium dla obszarów objętych planem miejscowym są tereny produkcyjno – usługowe.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli została sporządzona 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 zmiany planu zostały rozesłane do instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu miejscowego, 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.

Ponadto 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 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust.2 pkt 1)**

Wskaźniki i parametry urbanistyczne w zakresie formy, wysokości i gabarytów oraz powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu nie ulegają zmianie.

Założenia zmiany planu nie wpływają na walory architektoniczne i krajobrazowe, jak również nie zmieniają wyznaczonej funkcji w strukturze przestrzennej analizowanej jednostki przestrzennej.

Sporządzenie zmiany planu miejscowego podyktowane jest wnioskiem inwestora w zakresie korekt zapisów ustaleń planu dotyczących ustalonej ilości miejsc postojowych, zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dot. odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych, nieokreślenia szerokości dojazdów i dojeżdżaczy oraz elewacji frontowej budynków.

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

Obszar, którego dotyczy zmiana planu miejscowego położony jest w południowej części miasta. Bezpośrednie sąsiedztwo od strony północnej stanowią istniejące tereny produkcyjno - usługowe, od zachodu sąsiedztwo stanowi istniejąca zabudowa o funkcji produkcyjnej, od południa oraz od wschodu sąsiedztwo stanowią grunty leśne wskazane w Studium pod tereny usługowo-produkcyjne.

Ustalona w planie zabudowa produkcyjno - usługowa uwzględniająca walory architektoniczne i krajobrazowe w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu z uwagi na zakres zmiany planu nie ulega zmianie.

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

Na obszarze zmiany planu występują grunty leśne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno-usługowej Nr 1 w Stalowej Woli uchwalonego w 2022 roku.

Ustalenia zmiany planu zostały oparte na analizach ekofizjograficznych i prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniając wymagania ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze zmiany planu nie występują formy podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Tereny objęte zmianą 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 18.07.1997 r. znak KDH –I/013/6037/97, objętego ograniczeniami w sposobie zagospodarowania, chroniącymi wody podziemne przed skażeniem.

Obowiązek zapewnienia ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych ustalony w obowiązującym planie miejscowym nie ulega zmianie. Obszar objęty zmianą planu znajduje się poza strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody "Stare Ujęcie " i "Ciemny Kąt" oraz położony jest w znacznej odległości od terenów narażonych na zalewanie wodami Q1%, Q10% i Q0,2%.

Korekty części tekstowej planu nie wprowadzają zmiany przeznaczenia i funkcji terenu i tym samym nie powodują przekroczeń standardów jakości środowiska i negatywnego wpływu na środowisko. Ponadto nie stwarzają zagrożenia dla integralności obszaru Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” oraz „Dolina Dolnego Sanu”, ponieważ znajdują w znacznej odległości od granic obszaru objętego zmianą 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. Ponadto 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)

Ustalona w planie miejscowym funkcja zabudowy nie ulega zmianie. Potrzeby osób niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy ustalonej w obowiązującym planie miejscowym w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących.

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

Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określone w obowiązującym planie miejscowym z uwagi na zakres zmiany plany nie ulegają zmianie.

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

Nieruchomości objęte zmianą planu miejscowego stanowią własność Gminy Stalowa Wola, SK NEXILIS POLAND Spółki z o. o. oraz Huty Stalowa Wola S.A.

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

Obszar zmiany planu nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. 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 zakres korekt ustaleń planu powodują, iż potrzeby interesu publicznego są ograniczone. Z uwagi na zakres zmiany planu nie wystąpią potrzeby dotyczące inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Ponadto 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 uwzględnione zostały poprzez dopuszczenie możliwości realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego.

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:

- w zawiadomieniach, obwieszczeniu i ogłoszeniach z dnia 13 października 2022 roku o przystąpieniu do sporządzenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno-usługowej Nr 1 w Stalowej Woli i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do dnia 4 listopada 2022 roku.
- ogłoszeniach i obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowych Nr 1 w Stalowej Woli w dniach od 7 kwietnia 2023 roku do 10 maja 2023 roku z terminem składania uwag do dnia 31 maja 2023 roku.

O powyższych informacjach 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 wpłynęły uwagi do projektu I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 zmiany planu nie ograniczają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Nie wprowadzają zmian w zakresie zaopatrzenia w wodę.

**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. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie składania uwag nie zostały wniesione uwagi do projektu I zmiany miejscowego planu zagospodarowania strefy produkcyjno – usługowej Nr 1 w Stalowej Woli i prognozy oddziaływania na środowisko.

Zmiana planu z uwagi na jej zakres nie wprowadza nowych funkcji zabudowy.

**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 zmianą planu zlokalizowane są w sąsiedztwie obszarów o zwartej strukturze przestrzennej posiadających dostęp do dróg publicznych. Tereny te powiązane są z układem komunikacyjnym miasta Stalowa Wola poprzez system dróg publicznych (gminnych) o parametrach umożliwiającym dojazd niezbędny dla funkcjonowania obszaru. Ponadto od strony południowej obszaru realizowany będzie układ komunikacyjny 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)

Zmiana planu nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej. Użytkownicy terenów produkcyjnych korzystają z komunikacji transportu publicznego, zlokalizowanego wzdłuż ul. Władysława Grabskiego i ul. Tadeusza Kasprzyckiego. Najbliższe przystanki komunikacji autobusowej zlokalizowane są w odległości od 250 do 500 m od terenów objętych zmianą planu.

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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczają dojścia i dojazdy.

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):*

Przyjęte przeznaczenie terenów oraz ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne w obowiązującym planie miejscowym odwzorowują potrzeby niezbędne do realizacji planowanych przedsięwzięć. Realizacja ustaleń zmiany planu z uwagi na ich zakres nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta Stalowej Woli.

**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 sporządzona „Ocena aktualności studium i planów miejscowych”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyniki analizy i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawarto w dokumencie pod nazwą: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Stalowa Wola oraz ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stalowa Wola i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Stalowa Wola”, przyjętym Uchwałą Nr L/594/2022 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 31 marca 2022 r.

W „Ocenie aktualności” w wykazie planów miejscowych i zmian będących w trakcie sporządzania został wyszczególniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno-usługowej Nr 1 w Stalowej Woli, natomiast zmiana planu nie została ujęta z uwagi na datę przyjęcia ww. opracowania.

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

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno-usługowej Nr 1 w Stalowej Woli. Analiza prognozy wskazuje, iż z uwagi na zakres zmiany planu nie wystąpią dochody w zakresie poboru opłaty dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości oraz wpływy z podatków od gruntów i nieruchomości. Ponadto nie wystąpią wydatki miasta związane z budową infrastruktury technicznej i dróg publicznych, czy realizacji innych celów publicznych.