

## UZASADNIENIE

**do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 2 w Stalowej Woli.**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 2 w Stalowej Woli został opracowany na podstawie Uchwały Nr LXXXI/1065/18 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 29 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno – usługowej Nr 2 w Stalowej Woli, zmienionej Uchwałą Nr LXII/816/2023 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 6 marca 2023 r. Projekt planu obejmuje obszar położony w południowo-zachodniej części miasta w sąsiedztwie terenów produkcyjno - usługowych w rejonie ul. Przyszowskiej i ul. Władysława Grabskiego.

Tereny te w większości zostały objęte ustawą z dnia 23 lipca 2021 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych ze specjalnym przeznaczeniem gruntów leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1623), przewidującą zamianę lasów będących własnością Skarbu Państwa na lasy, grunty i inne nieruchomości w przypadkach uzasadnionych celami m. in. polityki państwa związanej ze wspieraniem rozwoju i wdrażaniem projektów dotyczących energii, elektromobilności lub transportu, służących upowszechnianiu nowych technologii oraz poprawie jakości powietrza albo strategicznej produkcji dla obronności państwa, wysokich technologii elektronicznych i procesorów, elektromobilności, innowacyjnej technologii wodorowej, lotnictwa, motoryzacji oraz przemysłu tworzyw sztucznych.

Projekt planu został opracowany przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań oraz powiązań funkcjonalno – przestrzennych z terenami sąsiednimi. Wyznaczenie m.in. nowych terenów produkcyjno - usługowych, pozwoli na poszerzenie możliwości inwestowania i stworzy warunki dla lokalizacji nowych form działalności gospodarczej. Uwzględniono opracowanie ekofizjografii podstawowej oraz prognozę oddziaływania na środowisko, które nie wykazały przeciwwskazań do wprowadzenia zmiany 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. ze zmianami. 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 2 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 Tygodniku "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 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. Obszar ten przylega do istniejących zakładów przemysłowych oraz do wskazanych w Studium jak i w miejscowym planie 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)**

Teren objęty planem położony jest w południowo - zachodniej części miasta w rejonie ul. Przyszowskiej i ul. Władysława Grabskiego poza strefami ochrony krajobrazu. Wskazane założenia stanowią kontynuację zwartej struktury przestrzennej obszarów tej części miasta.

#### **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 opracowaniu ekofizjograficznym i prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniając wymagania ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze planu występują grunty leśne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Nie występują formy podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszar objęty planem 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 r. 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.

Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest poza strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody "Stare Ujęcie " i ujęcia "Ciemny Kąt" i nie jest położony w obszarze narażonym na zalewanie wodami Q1%, Q10% i Q0,2%. Ponadto nie wystąpi zagrożenie dla integralności obszarów Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” oraz „Dolina Dolnego Sanu”, ponieważ znajdują się one w znacznej odległości od granic opracowania planu.

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 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 lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. 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.

Tereny, dla których opracowany został przedmiotowy projekt planu zostały w większości objęte ustawą z dnia 23 lipca 2021 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych ze specjalnym przeznaczeniem gruntów leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1623), która umożliwia pozyskanie gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa pod inwestycje związane ze wspieraniem rozwoju i wdrażaniu projektów dotyczących m.in. upowszechniania nowych technologii. Obszar ten bezpośrednio sąsiaduje z kompleksem zabudowy produkcyjnej objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Stalowej Woli i będzie tworzył wraz z nim uporządkowaną całość i spójną przestrzeń strefy gospodarczej na terenie miasta

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

Działki objęte planem miejscowym stanowią w większości własność Skarbu Państwa - w zarządzie Lasów Państwowych - 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 zakres planu 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 przedmiotowego 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 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:

– obwieszczenie, ogłoszenia z dnia 15 listopada 2018 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno-usługowej Nr 2 w Stalowej Woli i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do dnia 6 grudnia 2018 roku.

– ogłoszenia i obwieszczenie z dnia 23 września 2021 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 1 października 2021 roku do 29 października 2021 roku z terminem składania uwag do dnia 15 listopada 2021 roku.

O ww. 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 wpłynęła uwaga od właściciela działki ewidencyjnej nr 156 (położonej poza granicami planu) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotycząca wykreślenia z projektu planu usług umożliwiających realizację parku rozrywki. Uwaga ta Zarządzeniem Nr 275/21 z dnia 30 listopada 2021 roku została nieuwzględniona.

W trakcie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strategiczny Park Inwestycyjny Euro-Park Stalowa Wola” okazało się, że jego granice w niewielkiej części wchodzą w granice projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno - usługowej Nr 2 w Stalowej Woli. W związku z powyższym Rada Miejska w Stalowej Woli dnia 6 marca 2023 r. uchwałą Nr LXII/816/2023 dokonała zmiany uchwały intencyjnej z dnia 29 października 2018 r. w zakresie zmniejszenia granic opracowania planu miejscowego.

– obwieszczeniem i ogłoszeniem z dnia 16 marca 2023 roku powiadomiono w miejscowej prasie Tygodniku "Sztafeta", na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładkach: „Obwieszczenia Prezydenta Miasta” i „Zagospodarowanie Przestrzenne” o podjęciu 6 marca 2023 roku uchwały zmieniającej.

– zarządzeniem z dnia 18 kwietnia 2023 roku dokonano zmiany zarządzenia w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno - usługowej Nr 2 w Stalowej Woli uwzględniając wniesioną uwagę do projektu planu poprzez wykreślenie z projektu planu zapisu umożliwiającego realizację parku rozrywki.

– skorygowany projekt planu został wyłożony w dniach od 21 kwietnia 2023 roku do 23 maja 2023 roku z terminem składania uwag do dnia 6 czerwca 2023 roku. O ww. 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 tym etapie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno-usługowej 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 Stalowej Woli, 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 I wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie składania uwag została wniesiona uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania strefy produkcyjno – usługowej Nr 2 w Stalowej Woli i prognozy oddziaływania na środowisko. Uwaga ta Zarządzeniem z dnia 30 listopada 2021 roku została nieuwzględniona.

W trakcie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strategiczny Park Inwestycyjny Euro-Park Stalowa Wola” okazało się, że jego granice w niewielkiej części wchodzą w granice projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno - usługowej Nr 2 w Stalowej Woli. W związku z powyższym Rada Miejska w Stalowej Woli dokonała zmiany uchwały intencyjnej z dnia 29 października 2018 roku w zakresie zmniejszenia granic opracowania planu miejscowego. Ponadto Zarządzeniem z dnia 18 kwietnia 2023 roku dokonano zmiany zarządzenia w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno - usługowej Nr 2 w Stalowej Woli uwzględniając uwagę wniesioną do projektu planu na etapie I wyłożenia do publicznego wglądu.

Skorygowany projekt planu został wyłożony ponownie do publicznego wglądu. Na etapie II wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

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 kierunków określonych w 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)

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w sąsiedztwie obszarów o zwartej strukturze przestrzennej, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Teren ten powiązany jest z układem komunikacyjnym miasta Stalowa Wola poprzez system dróg publicznych (gminnych) o parametrach umożliwiającym dojazd niezbędny dla funkcjonowania obszaru.

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

Projekt planu nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej.

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

Projekt planu wprowadza ustalenia dopuszczające 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 roku o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy art.1 ust.4 pkt 4 lit.a):*

W sąsiedztwie obszaru objętego planem 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. 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 r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stalowa Wola oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy plan miejscowego w „Ocenie aktualności” został wyszczególniony w wykazie planów miejscowych będących w trakcie sporządzania.

**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 uiszczenia opłaty z tytułu 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.