

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia III zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice II w Stalowej Woli

1. Podstawy opracowania projektu zmiany planu.

Projekt III zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice II w Stalowej Woli został opracowany na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Stalowej Woli Nr XXXVII/388/2021 z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia III zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice II w Stalowej Woli.

Obowiązujący, zmieniany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice II w Stalowej Woli przyjęty został uchwałą nr LVIII/845/06 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 28 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 107 z 25 sierpnia 2006 r. poz. 1505), a następnie zmieniony uchwałą Nr X/125/11 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 20 maja 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 95 z dnia 27 czerwca 2011 r. poz. 1574) oraz uchwałą Nr LXIII/901/14 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 10 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2014 r. poz. 1974).

Sporządzona III zmiana planu obejmuje obszary wyznaczone w obowiązującym pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowo-produkcyjnej, zabudowy techniczno-produkcyjnej, zieleni parkowej, tereny zieleni izolacyjnej, tereny stacji transformatorowych, pod teren: zieleni nieurządzonej, cmentarza, parkingu, stacji redukcyjno-pomiarowej gazu, drogi publiczne (klas: ruchu przyspieszonego, lokalna, dojazdowa) oraz drogi wewnętrzne.

Projekt zmiany 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 III zmiany planu zakłada dostosowanie ustaleń planu do istniejącego i planowanego zagospodarowania, poprzez wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodzinną i usługową, zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług oświaty, placów publicznych, obsługi komunikacji samochodowej - parkingu, infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej i gazowej), terenów zieleni izolacyjnej, zieleni parkowej, dróg publicznych (klas: ruchu przyspieszonego, lokalna i dojazdowa), terenu drogi wewnętrznej, ciągu pieszo - jezdnego oraz określenie zasad ich zagospodarowania i wskaźników dotyczących kształtowania zabudowy oraz użytkowania terenów.

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.

2. Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu.

III zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice II w Stalowej Woli została opracowana zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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 "Sztafeta", Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Wnioski złożone w trakcie procedury 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 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 III 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)

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, powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu (nieprzekraczalne linie zabudowy, strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej).

Zmiany w ustaleniach planu wynikają z aktualnych zamierzeń inwestycyjnych planowanych na nieruchomościach objętych zmianą planu i uwzględniają uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Wyznaczone zmiany będą stanowić kontynuację dotychczasowych założeń planistycznych wskazanych w obowiązującym planie miejscowym 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)

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego obejmuje cztery obszary położone w północnej części miasta Stalowa Wola, w obrębie 0001 Charzewice. Tereny te położone są poza strefami ochrony krajobrazu.

Obszar I - położony jest pomiędzy granicą Parku w Charzewicach, linią kolejową, Trasą Podkarpową oraz ul. Ogrodową. Od strony południowej obszar ten sąsiaduje z zespołem pałacowo - parkowym Lubomirskich z zachowanymi elementami kompozycji parku dworskiego, starodrzewem oraz zabudowaniami objętymi ochroną konserwatorską. Od zachodu teren sąsiaduje z linią kolejową, od północy z Trasą Podkarpową stanowiącą obwodnicę miasta, natomiast od wschodu z ul. Ogrodową. Zasady zagospodarowania przewidują dostosowanie ustaleń obowiązującego planu do koncepcji zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Przewidywane zamierzenia inwestycyjne zakładają lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków jednorodzinnych, obiektów usługowych oraz zabudowę mieszaną. Ponadto wyznaczono nowy układ komunikacyjny, a także

ustalono wskaźniki i parametry urbanistyczne, takie jak forma, wysokość i gabaryty lokalizowanej zabudowy, nie mające negatywnego wpływu na walory architektoniczne i krajobrazowe terenu objętego zmianą planu i jego otoczenia, zwłaszcza zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego, objętego ochroną konserwatorską.

Obszar II - położony jest w rejonie ul. Rolnej i ul. Ogrodowej jest prawie w całości zagospodarowany. Intencją zmiany planu dla tego terenu jest zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i związana z tym konieczność dokonania korekty linii rozgraniczających tych terenów z terenem komunikacji.

Obszar III – obejmuje tereny położone w rejonie ul. Brandwickiej i Trasy Podkarpowej. Dokonano zmiany przeznaczenia części terenów z zabudowy usługowo produkcyjnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeprojektowano układ komunikacyjny względem dotychczas planowanego w obowiązującym planie. Wprowadzona zmiana przeznaczenia dla przedmiotowych terenów stanowi kontynuację funkcji realizowanych i planowanych na obszarach z nimi sąsiadującymi i nie wpłynie negatywnie na ich walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar III - położony jest na północ od Trasy Podkarpowej przy ul. Sochy. Zmiana zagospodarowania polega na przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Założenia te stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej i realizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach sąsiednich. Ponadto mają pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe.

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 a także uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze zmiany planu nie występują grunty 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 2024 r. poz. 82).

W granicach obszaru 1.1ZP znajduje się pomnik przyrody – Buk, ustanowiony zarządzeniem Nr 34 Wojewody Tarnobrzskiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomniki przyrody. Na obszarze zmiany planu nie występują inne formy ochrony przyrody podlegające ochronie na podstawie ustawy 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 lipca 1997 r. znak KDH – I/013/6037/97, objętego ograniczeniami w sposobie zagospodarowania, chroniącymi wody podziemne przed skażeniem.

Wszystkie obszary objęte zmianą planu położone są poza strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody „Stare Ujęcie” oraz ujęcia wody „Krzyżowe Drogi”.

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

Tereny przedmiotowej zmiany planu nie są położone w obszarze narażonym na zalewanie wodami Q1%, Q10% i Q0,2% oraz nie powodują negatywnego oddziaływania na przedmiot i cel ochrony obszarów 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)

Częściowo oraz w bezpośrednim sąsiedztwie granicy obszaru zlokalizowanego pomiędzy granicą Parku w Charzewicach, terenem PKP, Trasą Podkarpową oraz ul. Ogrodową znajdują się pozostałości zespołu pałacowo-parkowego, objętego ochroną konserwatorską (nr rej.: A-1302 z 29.04.1975, z 20.05.1977 r. i z 27.05.1986), w którego skład wchodzi: oficyna, park z otoczeniem, budynki gospodarcze, dworek, dom rządcy, elektrownia, spiżarnia, stajnie oraz garaże. Na przedmiotowym terenie nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i 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)

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 i zagospodarowania terenów na tych obszarach.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych. Projekt zmiany planu nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi.

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 obszary do zmiany uwzględniono walory ekonomiczne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni.

Część terenów objętych zmianą została zagospodarowana w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zmiany w sposobie zagospodarowania terenów objętych III zmianą planu miejscowego pozwolą na ich optymalne wykorzystanie z zachowaniem niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej oraz zrównoważonych wskaźników urbanistycznych. Sporządzenie III zmiany planu dla przedmiotowych obszarów służy dostosowaniu zapisów planu do istniejących uwarunkowań i umożliwienia realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz wniosków właścicieli nieruchomości w zakresie zmiany przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Obszary objęte zmianą planu stanowią własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Gminy Stalowa Wola, instytucji prawnych oraz osób prywatnych.

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

Obszar zmiany 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 zmianie planu wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną i usługową, zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowę usług oświaty, placów publicznych, obsługi komunikacji samochodowej - parkingu, infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej i gazowej), terenów zieleni izolacyjnej, zieleni parkowej, dróg publicznych (klas: ruchu przyspieszonego, lokalna i dojazdowa), terenu drogi wewnętrznej, ciągu pieszo - jezdnego.

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 zmianie planu terenów przeznaczonych pod lokalizację dróg publicznych oraz dopuszczenie możliwości realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie obszarów objętych przedmiotową zmianą.

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 25 lutego 2021 roku o przystąpieniu do sporządzenia III zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice II w Stalowej Woli i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 19 marca 2021 roku.
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu III zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 19 maja 2023 roku do 19 czerwca 2023 roku z terminem składania uwag do dnia 11 lipca 2023 roku.

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 III zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice II 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 tablicy ogłoszeń w budynku 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. 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 składane wnioski dotyczące przeznaczenia nieruchomości i zmiany zasad ich zagospodarowania.

Na etapie opracowania, wyłożenia do publicznego wglądu i wyznaczonym terminie składania uwag nie została wniesiona żadna uwaga do projektu III zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice II w Stalowej Woli i prognozy oddziaływania na środowisko. Planowane zmiany nie kolidują z zainwestowaniem terenów sąsiednich.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne obszarów objętych zmianą wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z rozwojem zabudowy określonej w projekcie przedmiotowej zmiany planu. 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)

Tereny objęte III zmianą planu miejscowego zlokalizowane są w sąsiedztwie terenów już zabudowanych i posiadających bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Tereny objęte zmianą planu powiązane są z układem komunikacyjnym miasta Stalowa Wola poprzez system dróg publicznych 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)

Wszystkie obszary objęte III zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się w zasięgu sieci publicznego transportu zbiorowego. Najbliższe przystanki komunikacji autobusowej zlokalizowane są przy ul. Ogrodowej, ul. Sandomierskiej, ul. Brandwickiej oraz ul. Sochy.

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

Projekt III zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice II w Stalowej Woli dopuszcza lokalizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz ciągów pieszych i 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):

Teren zlokalizowany w rejonie ul. Rolnej stanowi teren w całości zagospodarowany m.in. budynkami o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast obszar w rejonie ul. Brandwickiej i Trasy Podskarpowej jest częściowo zagospodarowany zabudową mieszkaniową jednorodziną. Pozostałe tereny objęte zmianą planu nie są zagospodarowane zabudową, w ich sąsiedztwie występują tereny zabudowy mieszkaniowej oraz obsługujące je drogi publiczne. Realizacja ustaleń zmiany planu z uwagi na jej przedmiot nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta Stalowa Wola. Obszary objęte zmianą planu charakteryzują 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 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ww. dokumencie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice II w Stalowej Woli, przyjęty uchwałą Nr LVIII/845/06 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 28 lipca 2006 r., ze zm., został uznany za częściowo nieaktualny w zakresie zgodności z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi jego sporządzenia. Wskazano na konieczność jego aktualizacji i dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów.

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, która odnosi się do zmian w zagospodarowaniu jakie będą wynikiem uchwalenia przedmiotowej zmiany planu. Koszty uchwalenia zmiany planu mogą być związane m.in. z potrzebą wykupu terenów na cele publiczne - dróg publicznych, realizacją infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa) oraz celów publicznych innych niż infrastruktura techniczna, wypłatą ewentualnych odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, Natomiast dochody związane z uchwaleniem przedmiotowej zmiany planu dotyczyć będą wpływów z tytułu podatków od gruntów i nieruchomości, sprzedaży gruntów stanowiących własność gminy oraz ewentualnej opłaty planistycznej.