

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/...../.... Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia r. w sprawie uchwalenia zmiany nr 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo - usługowego w rejonie ulic Przemysłowej i Niezłomnych w Stalowej Woli - Etap I

1. Podstawy opracowania projektu zmiany planu.

Projekt zmiany nr 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo - usługowego w rejonie ulic Przemysłowej i Niezłomnych w Stalowej Woli - Etap I został opracowany na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Stalowej Woli Nr LII/686/17 z dnia 19 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Obowiązujący, zmieniany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo - usługowego w rejonie ulic Przemysłowej i Niezłomnych w Stalowej Woli - Etap I uchwalony został uchwałą Nr XXI/306/08 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 31 stycznia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 15 z dnia 1.03.2008 r. poz. 375), i zmieniony uchwałą Nr LXIII/1037/10 z dnia 29 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 40 z dnia 21.05.2010 r. poz. 925).

Zmiana planu stanowiąca jego 2 zmianę dotyczy terenu o łącznej powierzchni około 2,68 ha, oznaczonego w obowiązującym planie symbolem U2 - tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne. Obecne przeznaczenie dopuszcza realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m² i nie pozwala na rozbudowę istniejącego obiektu handlowego („Mrówki”), ograniczając właściciela w pełnym wykorzystaniu powierzchni działek pod planowane zamierzenie inwestycyjne.

Projekt zmiany planu opracowano uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenów oraz powiązania funkcjonalno - przestrzenne z terenami sąsiednimi. Wzięto pod uwagę stan zagospodarowania terenów, stan prawny gruntów oraz uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne. Uwzględniono opracowanie ekofizjografii oraz prognozę oddziaływania na środowisko, które nie wykazały przeciwwskazań do przyjętych rozwiązań projektowych przedmiotowej zmiany planu. Uwzględniono założenia polityki przestrzennej określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola, przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/483/05 z dnia 21 stycznia 2005 r. z późniejszymi zmianami.

Projekt zmiany planu zakłada zmianę przeznaczenia terenu z istniejącej funkcji usługowej - usługi komercyjne pod tereny usługowo - handlowe z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej wraz z miejscami parkingowymi i infrastrukturą techniczną.

Projekt zmiany nr 2 zmiany planu miejscowego nie narusza kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola, uchwalonym Uchwałą Nr XXXIV/483/05 z dnia 21 stycznia 2005 r. z późniejszymi zmianami.

Procedura planistyczna sporządzenia zmiany planu.

Zmiana nr 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo - usługowego w rejonie ulic Przemysłowej i Niezłomnych w Stalowej Woli - Etap I została opracowana zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 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 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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.).

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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.

2. 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 terenów zmiany planu ustalono wskaźniki zagospodarowania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenia w zagospodarowaniu (nieprzekraczalne linie zabudowy).

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

W stanie obecnym w granicach obszaru objętego zmianą planu znajduje się zabudowa usługowo - handlowa. Teren objęty zmianą planu położony jest poza strefami ochrony krajobrazu. Ustalone w zmianie planu nowe przeznaczenie pod tereny usługowo - handlowe z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz obsługi komunikacyjnej umożliwi bardziej ekonomiczne wykorzystanie przestrzeni. Zmiana ta nie ma negatywnego wpływu na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem miejscowym.

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

Ustalenia zmiany planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Ustalenia zmiany planu zostały oparte na analizach ekofizjograficznych i w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej dla potrzeb projektu zmiany planu miejscowego.

Na obszarze zmiany planu nie występują grunty rolne i leśne wymagające uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Na obszarze zmiany planu nie występują formy podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Teren objęty zmianą planu położony jest w obrębie GZWP nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów zatwierdzony decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr KDH 1/01/6037/97 z dnia 18.07.1997 r., objętego ograniczeniami w sposobie zagospodarowania, chroniącymi wody podziemne przed

skażeniem oraz mającymi na celu zminimalizowanie ryzyka ewentualnego zanieczyszczenia warstw wodonośnych.

Plan miejscowy z 2008 r. nakłada obowiązek zapewnienia ochrony wód podziemnych. Zmiana planu nie wprowadza zmian w tym zakresie, w związku z czym nie było konieczne umieszczanie dodatkowych zapisów regulujących kwestie ochrony wód.

Teren objęty zmianą planu położone są w znacznej odległości od terenów objętych ochroną, i nie leżą 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” oraz „Dolina Dolnego Sanu”. W związku, z czym nie wystąpi zagrożenie dla integralności tych obszarów, ponieważ znajdują się w znacznej odległości poza granicami 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 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (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. Potrzeby osób niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz poprzez realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. 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 wyznaczając tereny do zmiany uwzględniono walory ekonomiczne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Zmiana planu umożliwi rozbudowę istniejącego obiektu handlowego „Mrówka” i powiększenie powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², co wpłynie na jego bardziej efektywne zagospodarowanie.

- 7) *prawo własności (art.1 ust.2 pkt 7):*

Obszar objęty zmianą planu w całości stanowi własność osoby prawnej.

Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na zakres tworzonych zmian w planie miejscowym nie przewiduje się konieczności wykupienia nieruchomości.

Nie wystąpi sytuacja, aby korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub ograniczone i aby właściciel mógł 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 (postanowienie z dnia 26.11.2018 r.) i Bieszczadzki Oddział Straży Granicznej.

- 9) *potrzeby interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9):*

Struktura własności gruntów w obszarach zmiany planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenów powodują, że potrzeby interesu publicznego są ograniczone. Z uwagi na pełne uzbrojenie terenu nie wystąpią potrzeby związane 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 są zrealizowane, obszar objęty zmianą planu jest uzbrojony w niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Ustalenia planu z 2008 r. określające zasady dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi komunikacyjnej zostały zachowane, a projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie. Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego teren położony w granicach zmiany planu odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne.

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 27.07.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo-usługowego w rejonie ulic Przemysłowej i Niezłomnych w Stalowej Woli – Etap I i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do dnia 18 sierpnia 2017 r.
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 18.01.2019 r. do 15.02.2019 r. z terminem składania uwag do dnia 1.03.2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się w dniu 12.02.2019 r. O powyższym powiadomiono w miejscowej prasie "Sztafeta", na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładkach: obwieszczenia Prezydenta Miasta i zagospodarowanie przestrzenne.
- W wyznaczonym terminie składania uwag, do projektu zmiany nr 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo - usługowego w rejonie ulic Przemysłowej i Niezłomnych w Stalowej Woli - Etap I i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

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 "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 nie ograniczają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Istniejące sieci wodociągowe przebiegające w obrębie zmiany planu i w jego bliskim sąsiedztwie zapewniają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody oraz jej niezbędną jakość zarówno do celów produkcyjnych jak i sanitarno – bytowych.

3. 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. Planowane zmiany są zgodne z oczekiwaniami właściciela nieruchomości, który zamierza realizować w jego granicach inwestycję polegającą na rozbudowie istniejącego obiektu handlowego „Mrówka” i nie kolidują z zainwestowaniem terenów sąsiednich.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne obszarów objętych zmianą wykazały, że przeznaczenie pod tereny usługowo - handlowe z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² przyczyni się do poprawy możliwości zagospodarowania obszaru poprzez możliwość rozbudowy istniejącego obiektu handlowego.

4. 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):*

Ustalone w zmianie planu przeznaczenie terenu dotyczy obszaru o zwartej strukturze przestrzennej miasta Stalowa Wola, który posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Teren objęty zmianą planu powiązany jest z układem komunikacyjnym miasta Stalowa Wola poprzez istniejący system dróg publicznych gminnych o parametrach umożliwiających dojazd niezbędny 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):*

Zmiana planu nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej. Użytkownicy obszaru w granicach zmiany planu mogą korzystać z komunikacji transportu publicznego, zlokalizowanego wzdłuż ulicy Przemysłowej. Najbliższe przystanki komunikacji autobusowej zlokalizowane są w odległości od 100 do 200 metrów od terenów objętych zmianą planu.

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

Ustalenia planu miejscowego z 2008 r. dopuszczają lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.

- 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 objęty zmianą planu stanowi obszar zainwestowany. Zlokalizowana jest tam zabudowa - obiekt handlowy. W obowiązującym planie miejscowym z 2008 r. przeznaczony został pod usługi komercyjne. W otoczeniu występują tereny zabudowy przemysłowo-usługowej oraz obsługujące je drogi publiczne. Proponowana zmiana przeznaczenia pod zabudowę usługowo - handlową z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² stanowi niewielką korektę obowiązujących ustaleń planu.

Realizacja ustaleń zmiany planu z uwagi na jego przedmiot nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta Stalowa Wola.

5. 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 2006 r. 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 XLVI/878/06 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 29 września 2006 r.

Z uwagi na uchwalenie zmiany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo - usługowego w rejonie ulic Przemysłowej i Niezłomnych w Stalowej Woli - Etap I uchwałą Nr XXI/306/08 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 31 stycznia 2008 r. „Ocena aktualności” nie obejmowała swym zakresem przedmiotowego planu ani jego późniejszych zmian.

Tereny objęte ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie zostały ujęte w wieloletnim programie sporządzania planów.

6. 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 mogą wystąpić dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Zmiana planu nie ma jakiegokolwiek wpływu na budżet miasta, z wyjątkiem kosztów związanych z jej sporządzeniem. Przedmiotowa zmiana planu nie wprowadza zmian w zakresie infrastruktury technicznej i układzie komunikacyjnym. W związku, z czym wydatki miasta z tytułu realizacji infrastruktury technicznej i dróg publicznych nie wystąpią.