

UZASADNIENIE

Do uchwały Nr..... Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia..... w sprawie uchwalenia IV zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy osiedlem Śródmieście a Elektrownią w Stalowej Woli

1. Podstawy opracowania projektu zmiany planu.

Projekt IV zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego pomiędzy osiedlem Śródmieście a Elektrownią w Stalowej Woli został opracowany na podstawie uchwały Nr LXXXV/983/18 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 21.06.2018 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Obowiązujący, zmieniany plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy osiedlem Śródmieście a Elektrownią w Stalowej Woli, uchwalony został uchwałą Nr VII/73/07 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 30.03.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 41 z dnia 23.05.2007 r. poz. 1106), zmieniony uchwałami Nr LIV/917/09 z dnia 06.11.2009 r., Nr IV/36/15 z dnia 23.01.2015 r., Nr XVIII/225/15 z dnia 13.11.2015 r. i Nr XLVIII/590/17 z dnia 17.02.2017 r.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy osiedlem Śródmieście a Elektrownią w Stalowej Woli podyktowane zostało wnioskiem właściciela nieruchomości położonej w obszarze 5U – tereny usług komercyjnych z zakresu handlu, rzemiosła nieuciążliwego celem stworzenia lepszej możliwości zainwestowania tego obszaru.

Zmiana planu nie zmienia przeznaczenia tego obszaru. Zmiana dotyczy jedynie części tekstowej uchwały. Zapisy obowiązującego planu miejscowego w zakresie wymaganej ilości miejsc parkingowych (100 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej) oraz powierzchni biologicznie czynnej (40%) znacznie ograniczają realizację planowanego zamierzenia inwestycyjnego wnioskodawcy.

W związku z powyższym zmianie uległ wskaźnik ilości miejsc parkingowych oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla obszaru 5U.

Projekt zmiany planu opracowano uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenów oraz powiązania funkcjonalno – przestrzennego z terenami sąsiednimi. Wzięto pod uwagę min. stan zagospodarowania terenów, stan prawny, w tym własność gruntów, uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne. Uwzględniono ustalenia sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko, która nie wykazała przeciwwskazań do wprowadzenia zmian w zakresie ustalonych wskaźników. Ponadto, uwzględniono kierunki polityki przestrzennej zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola.

2. Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy osiedlem Śródmieście a Elektrownią w Stalowej Woli została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy 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).

W świetle przepisów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu

zostały rozesłane instytucjom i organom właściwym do opiniowania i uzgadniania planu, ukazały się w prasie miejscowej „Sztafeta”, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń.

Wnioski organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu miejscowego dotyczące uwzględnienia w projekcie zmiany planu obowiązujących przepisów prawa i istniejących uwarunkowań zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu. Brak wniosków od osób prywatnych.

W trakcie prac nad sporządzaniem projektu 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.).

Zgodnie z art. 53 wyżej cytowanej ustawy 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) wymagania ladu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Teren objęty zmianą planu położony jest pomiędzy drogą krajową Nr 77 (w ciągu ulicy Energetyków) a terenami kolejowymi, co uzasadniło ich przeznaczenie pod usługi komercyjne w planie miejscowym z 2007 r.

Wymagania jw. zostały zrealizowane w planie miejscowym z roku 2007 m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg oraz terenów sąsiednich. Obecna zmiana planu nie powoduje zmian w tym zakresie.

Wprowadzona korekta wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu tj. powierzchni biologicznie czynnej oraz ilości stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu na obszarze 5U przyczyni się do stworzenia lepszej możliwości zainwestowania działek budowlanych przez właściciela nieruchomości.

Tereny te nie zmieniają ustalonego przeznaczenia a zmiana ww. wskaźników wynika z potrzeb właścicieli nieruchomości.

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

Obszar objęty zmianą planu położony jest w produkcyjno-usługowej części miasta Stalowej Woli pomiędzy drogą krajową Nr 77 (w ciągu ul. Energetyków) a terenami kolejowymi. Zmiana planu nie zmienia przeznaczenia obszaru, zatem zachowana jest ciągłość charakteru tego terenu. Konsekwencją zmiany planu będzie możliwość lepszego zainwestowania nieruchomości w liniach rozgraniczających obszar 5U, które nie wpłynę na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego zmianą planu.

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 i zostały oparte na opracowaniach ekofizjograficznych oraz prognozach oddziaływania na środowisko sporządzanych dla potrzeb projektów zmian planu miejscowego z 2007 r.

Na obszarze zmiany planu nie występują grunty rolne wymagające uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 2017 poz. 1161), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Grunty leśne uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy osiedlem Śródmieście a Elektrownią w Stalowej Woli, uchwalonego uchwałą Nr VII/73/07 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 30.03.2007 r. Na obszarze zmiany planu nie występują formy podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Na obszarze zmiany planu nie zidentyfikowano źródeł hałasu kształtujących klimat akustyczny środowiska, natomiast występują one poza jego obszarem. Głównymi czynnikami hałasu jest hałas komunikacyjny związany z przebiegiem drogi krajowej Nr 77 w ciągu ulicy Energetyków i linią kolejową nr 68 oraz hałas przemysłowy emitowany w związku z prowadzoną działalnością produkcyjno-usługową w obiektach zlokalizowanych na zachód od obszaru zmiany planu. Zgodnie z ustawą o ochronie środowiska obszar zmiany planu przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym z 2007 r. pod teren usług komercyjnych nie podlega ochronie akustycznej.

Teren zmiany planu położony jest w obrębie GZWP Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”, objętego ograniczeniami w sposobie zagospodarowania, chroniącymi wody podziemne przed skażeniami. W związku z tym, że w planie miejscowym z 2007 r. ujęto wymagania w zakresie ochrony czystości gruntów, wód podziemnych i powierzchniowych, zmiana planu nie obejmuje zmian w tym zakresie, zatem nie było konieczności wprowadzenia dodatkowych zapisów regulujących kwestie ochrony gruntów, wód podziemnych i powierzchniowych. W oparciu o mapy zagrożenia powodziowego stanowiącymi podstawę do ograniczenia negatywnych skutków powodzi, obszar 5U objęty zmianą planu nie zakwalifikowano do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i narażonych na zalanie wodami Q1%, Q10% i Q0,2%.

Zmiana planu w zakresie zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej oraz liczby stanowisk postojowych nie spowoduje zagrożenia dla elementów środowiska z uwagi na przeznaczenie tego obszaru pod usługi komercyjne w planie z 2007 r. Zmiana planu z uwagi na zakres zmiany nie ingeruje w ustalone w obowiązującym planie miejscowym z 2007 r. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ponadto, zmiana planu nie wpłynie negatywnie na cel i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000, tj. „Puszcza Sandomierska” oraz obszaru SOO (Specjalne obszary ochrony siedlisk) „Dolina Dolnego Sanu”, ponieważ znajdują się w znacznej odległości od obszaru zmiany planu.

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

W granicach zmiany planu występują grunty zalesione, które w obowiązującym planie miejscowym zostały przeznaczone pod tereny usługowe. Sąsiedztwo obszaru objętego zmianą planu posiada typowe cechy krajobrazu przemysłowego, czyli silnie przekształconego przez człowieka. W jego obrębie występują rozbudowane sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej, co znacząco wpływa na atrakcyjność inwestycyjną tej lokalizacji.

Obszar zmiany planu położony jest poza obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Ponadto, na obszarze zmiany planu ani w jego sąsiedztwie nie ma wyznaczonych stanowisk archeologicznych, obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej oraz stanowiących 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);

Korekta zapisów planu miejscowego nie będzie miała negatywnego wpływu na ochronę zdrowia, bezpieczeństwo ludzi i mienia. W związku z tym nie wprowadzono dodatkowych

ustaleń w tym zakresie. Natomiast, potrzeby osób niepełnosprawnych zostaną rozwiązane na etapie realizacji zabudowy usługowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

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

W trakcie prac nad przystąpieniem do sporządzenia zmiany przedmiotowego planu miejscowego uwzględniono wszelkie walory ekonomiczne i możliwości maksymalnego wykorzystania przestrzeni. Wprowadzane korekty zapisów planu przyczynią się do lepszego zainwestowania terenu w obszarze 5U przez właściciela nieruchomości w stopniu w jakim pozwalają na to uwarunkowania terenu. Ponadto, przedmiotowa zmiana planu nie powoduje skutków finansowych mogących w przyszłości obciążyć budżet Gminy.

7) prawo własności (art. 1 ust. 5 pkt. 7)

Obszar objęty zmianą planu stanowi własność osób prywatnych i Gminy Stalowa Wola. Zakres zmiany planu miejscowego nie będzie stanowić podstawy do wniesienia przez właściciela nieruchomości roszczeń odszkodowawczych (art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), wynikających z ograniczonego lub niemożliwego korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Zatem ustalenia planu miejscowego nie ingerują w prawo własności właścicieli nieruchomości.

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

W granicach zmiany planu nie są zlokalizowane nieruchomości przeznaczone na cele obronności i potrzeb bezpieczeństwa państwa lub strefy ochronne od tych terenów, zatem nie było podstaw do zawarcia szczególnych ustaleń w tym zakresie. Ponadto, 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)

W ustaleniach planu miejscowego uwzględniono interes publiczny, który na potrzeby procesów planistycznych rozumiany jest jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zadania gminy związane z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz w zakresie infrastruktury społecznej tj. oświatą, edukacją, ochroną zdrowia oraz sportu i wypoczynku nie dotyczą zmiany planu.

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

Potrzeb w tym zakresie w projekcie zmiany planu nie wprowadzono z uwagi na zakres zmiany planu. Rozwiązania planistyczne z zakresu infrastruktury technicznej przewiduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy osiedlem Śródmieście a Elektrownią w Stalowej Woli z 2007 r.

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 zmianą planu zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

- zawiadomienie, obwieszczenie i ogłoszenie z dnia 26 lipca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia IV zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy osiedlem Śródmieście a Elektrownią w Stalowej Woli i możliwości składania wniosków w terminie do 17 sierpnia 2018 r.
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projekty zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 30 maja 2019 r. do 28 czerwca 2019 r. z terminem składania uwag do dnia 12 lipca 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się dnia 26 czerwca 2019 r.

O powyższym powiadomiono w miejscowej prasie „Sztafeta”, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładach: obwieszczenia Prezydenta Miasta i zagospodarowanie przestrzenne.

- do wyłożonego do publicznego wglądu projektu IV zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy osiedlem Śródmieście a Elektrownią w Stalowej Woli i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 11 ust.2 pkt. 12)

Ogłoszenia i obwieszczenia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w lokalnej prasie „Sztafeta”, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Stalowa Wola, na stronie internetowej Urzędu Miasta w Stalowej Woli w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładkach: obwieszczenie Prezydenta Miasta i zagospodarowania przestrzenne, co zapewniło zachowanie jawności i przejrzystości prowadzonej procedury planistycznej.

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust.2 pkt. 13)

Przedmiot zmiany planu nie ogranicza możliwości rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę. Ustalenie w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę określa zmieniany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy osiedlem Śródmieście a Elektrownią w Stalowej Woli z 2007 r.

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 prac nad przygotowaniem projektu zmiany planu zostały uwzględnione interesy publiczne i prywatne, o których mowa w powyższym art. Zmiana planu w zakresie korekty powierzchni biologicznie czynnej i liczby stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu na terenie 5U podyktowana była wnioskiem właściciela nieruchomości celem umożliwienia zrealizowania zamierzenia inwestycyjnego. Zatem zmiana planu jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami właściciela. Wprowadzone zapisy planu nie kolidują z zainwestowaniem terenów sąsiednich.

Przy opracowaniu projektu zmiany planu wzięto pod uwagę stanowiska organów administracji publicznej wyrażonych we wnioskach.

Na etapie składania wniosków do projektu zmiany planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

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):*

Ustalenie zmiany planu nie dokonuje zmiany przeznaczenia terenu ani ustalonych linii zabudowy. Zmiana dotyczy jedynie części tekstowej uchwały w zakresie zmiany wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz liczby stanowisk postojowych. Pozostałe ustalenia w obowiązującym planie miejscowym pozostają bez zmian.

- 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 dotyczy korekty powierzchni biologicznie czynnej oraz liczby stanowisk postojowych i nie dotyczy zmiany przeznaczenia terenu.

Obszar zmiany planu jest położony w odległości ok. 500 m od przystanków komunikacji publicznej zlokalizowanej przy ul. Energetyków

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

Ustalenia planu miejscowego z 2007 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 niezainwestowany, który w obowiązującym planie miejscowym z 2007 r. przeznaczony został pod zabudowę komercyjną. W otoczeniu występują tereny zabudowy usługowej oraz obsługujące je drogi publiczne. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy osiedlem Śródmieście a Elektrownią w Stalowej Woli, uchwałą Nr VII/73/07 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 30.03.2007 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).

Wpływ na finanse publiczne zostały wykazane w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu miejscowego ma jedynie charakter cząstkowy polegający na zmianie wskaźników w zakresie liczby stanowisk postojowych oraz powierzchni biologicznie czynnej w liniach rozgraniczających terenu 5U. Zatem, zmiana planu nie wywoła skutków finansowych obciążających budżet Gminy.