

Stalowa Wola, dnia 18 lipca 2019 r.

POS- II.6724.7.2019

**Komisja Gospodarki Komunalnej, Geodezji,
Architektury i Ochrony Środowiska
Rady Miejskiej w Stalowej Woli**

Nawiązując do złożonego wniosku przez DEWELOPER CUS SP. Z O.O. SP.K. w Mielcu proszę o wydanie opinii w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru usług ogólnomiejskich w rejonie ul. Granicznej w Stalowej Woli oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stalowa Wola w zakresie zmiany wskazanego obszaru przy ul. Granicznej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jako przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne pod zabudowę usługową jako wbudowaną w budynki mieszkalnego oraz budynki wolnostojące o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnie, dopuszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej i szeregowej w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Załączam:

- wniosek z dnia 01.07.2019 r. DEWELOPER CUS SP. Z O.O. SP.K. w Mielcu o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- analizę istniejącego zagospodarowania oraz przeznaczenia zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stalowa Wola oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru usług ogólnomiejskich w rejonie ul. Granicznej w Stalowej Woli.

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) DEWELOPER CUS SP. Z O.O. SP. K.
Al. Niepodległości 12/47
39-300 Mielec
- 3) aa.

Z up. Prezydenta Miasta
dr inż. Renata Knap
Z-ca Prezydenta Miasta

**ANALIZA WNIOSKU
DEWELOPER CUS SP. Z O.O. SP. K.
Al. Niepodległości 12/47 39-300 Mielec**

1. Wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru usług ogólnomiejskich w rejonie ulicy Granicznej w Stalowej Woli

DEWELOPER CUS SP. Z O.O. SP. K. Al. Niepodległości 12/47 39-300 Mielec wnioskiem z dnia 1 lipca 2019 r. r. wystąpiła o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru usług ogólnomiejskich w rejonie ulicy Granicznej w Stalowej Woli. Wnioskuje o zmianę ustaleń w zakresie przeznaczenia podstawowego działek o nr ewidencyjny 498, 499, 500, 501 obręb 2 Rozwadów przy ul. Granicznej pod zabudowę mieszkaniowa wielorodzinną.

Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa jako wbudowana w budynki mieszkalnego oraz budynki wolnostojące o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnie, dopuszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej i szeregowej w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne z możliwością podpiwniczenia oraz wykonania garaży podziemnych wbudowanych.

Zgodnie z z określeniem linii rozgraniczających obszaru wnioskowanego do zmiany planu miejscowego, o zmianę planu wnioskuje dla działek nr ewidencyjny 502, 503, 504, 497/2, 497/1, 493, 494, 495, 496 stanowiących własność prywatną, które zamierza nabyć oraz część działki nr ewidencyjny 492/4 – własność Gmina Stalowa Wola.

2. Aktualne zagospodarowanie terenu

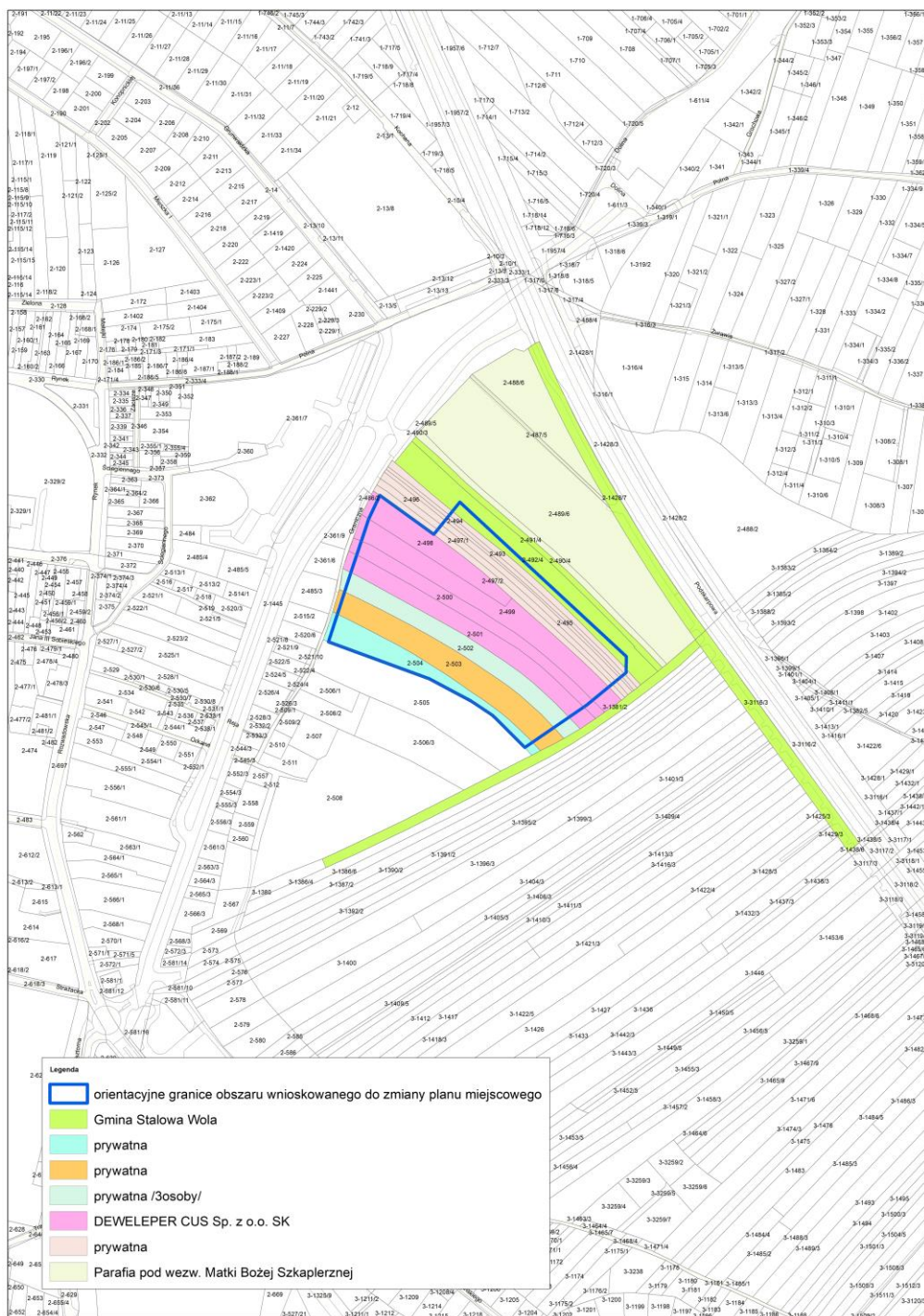
Teren wnioskowanych działek jest niezainwestowany. Istniejący stan zagospodarowania obrazuje poniższa foto mapa.



rys.2. Ortofotomapa z określeniem obszaru do objęcia zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

5. Stan prawny nieruchomości objętych zmianą planu

W obszarze wskazanym przez DEWELEPER CUS SP. Z O.O. SP.K. położone są działki o nr ewidencyjnych 498, 499, 500 i 501 obręb 2 w Stalowej Woli – stanowiące ich własność oraz działki o nr ewidencyjnych 502, 503, 504, 497/2, 497/1, 493, 494, 495, 496 własności prywatnej oraz część działki nr ewidencyjny 492/4 – własność Gmina Stalowa Wola.



rys.3. Fragment mapy ewidencyjnej z określeniem granic obszaru do zmiany planu miejscowego oraz granic działek ewidencyjnych objętych analizą.

3. Analiza dokumentów planistycznych

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Obszar wskazany do zmiany planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru usług ogólnomiejskich w rejonie ulicy Granicznej w Stalowej Woli uchwalonego uchwałą Uchwała Nr XXIX/413/04 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 30.09.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 121 z dnia 25.10.2004 r. poz. 1393)



rys.3. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z określeniem obszaru wskazanym do zainwestowania do objęcia zmianą planu

4 MU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, z przeznaczeniem podstawowym pod mieszkalnictwo jednorodzinne połączone na każdej działce z funkcją usługową. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy handlowo-usługowej bez funkcji mieszkaniowej;
- 2) zabudowy pensjonatowej (mini hotelarstwo);
- 3) usług rzemiosła nieuciążliwego, nie zakłócających funkcji mieszkaniowej obszaru;
- 4) parterowych budynków garażowych;
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zieleni urządzonej;
- 7) urządzeń infrastruktury komunikacyjnej (dojazdy, miejsca postojowe).

Wyklucza się lokalizację: obiektów przemysłowych, baz i składów; wyłącznie zabudowy mieszkaniowej; wszelkiej zabudowy o charakterze inwentarskim; usług rzemieślniczych mogących emitować nieprzyjemne zapachy, widoczne dymy i opary, wymagających składowania towarów i odpadów na otwartej przestrzeni, wytwarzających hałas o niedopuszczalnym na terenach mieszkaniowych natężeniu, powodujących inne uciążliwości poza granicami nieruchomości.

2UMW - przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz obiekty usługowe. Sopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) mieszkalnictwa zbiorowego (np. internaty, domy studenckie);
- 3) usług rzemiosła nieuciążliwego, które nie zakłóci funkcji mieszkaniowych obszaru;
- 4) wielostanowiskowych garaży, parkingów, podjazdów, dojazdów oraz ciągów pieszych;
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zieleni urządzonej oraz małej architektury.

Wyklucza się lokalizację:

- 1) obiektów przemysłowych, baz i składów;
- 2) usług rzemieślniczych mogących emitować nieprzyjemne zapachy, widoczne dymy i opary, wymagających składowania towarów i odpadów na otwartej przestrzeni, wytwarzających hałas o niedopuszczalnym na terenach mieszkaniowych natężeniu, powodujących inne uciążliwości poza granicami nieruchomości;
- 3) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

3ZP Kx - podstawowe przeznaczenie gruntów pod zielen publiczną urządzoną i główne ciągi piesze o charakterze ogólnomiejskim o szerokości od 4,5m do 10m w liniach rozgraniczających w zależności od potrzeb.

Przeznaczenie dopuszczalne możliwość lokalizacji:

- 1) małych form architektonicznych służących do zagospodarowania i urozmaicenia pasaży pieszych;
- 2) sieci infrastruktury technicznej w tym oświetlenie pasaży.

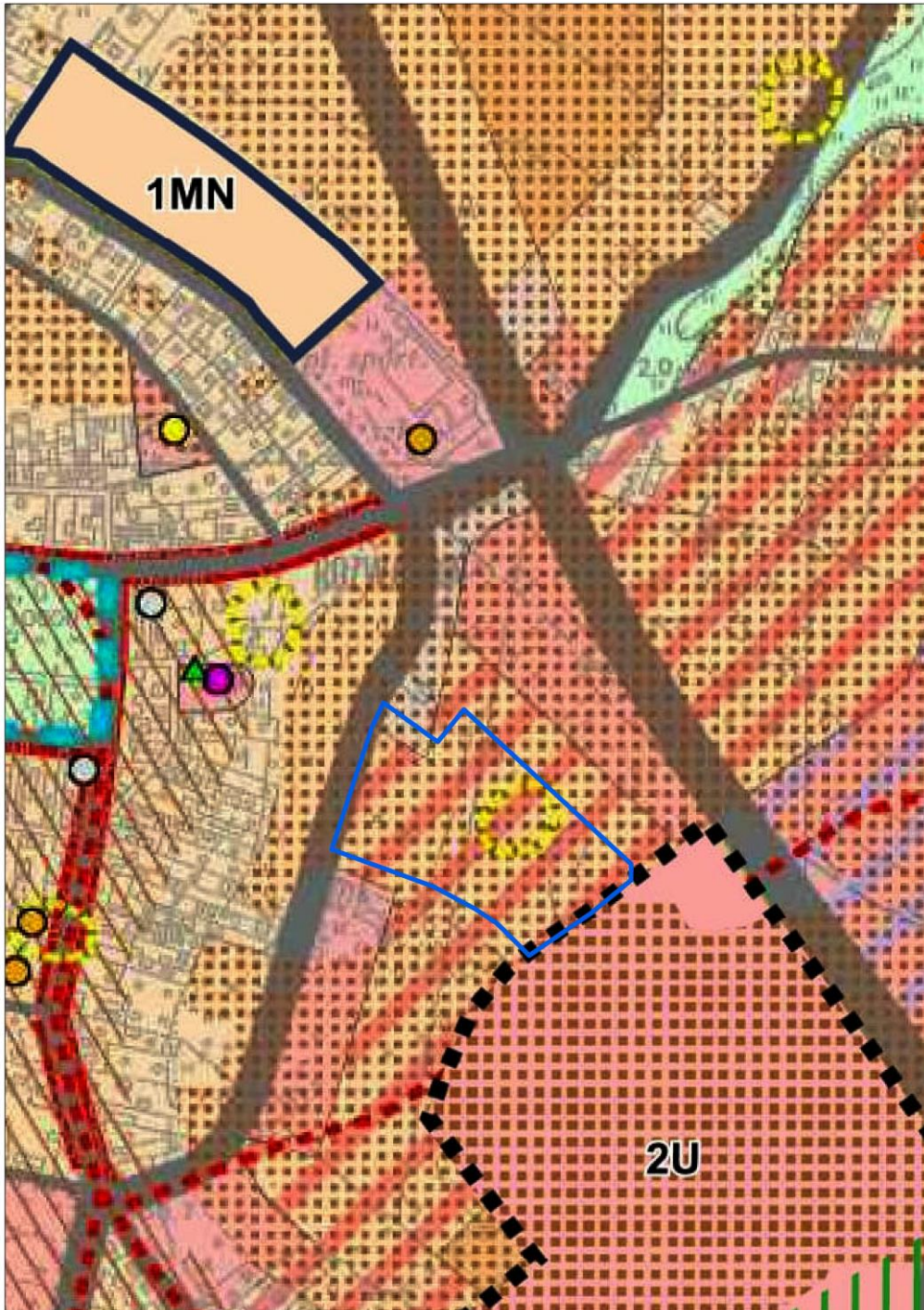
Wyklucza się:

- 1) lokalizację zabudowy kubaturowej oprócz obiektów małej architektury;
- 2) budowę ciągów dojazdowych komunikacji kołowej.

4 KDG-L - ulica gminna lokalna.

2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stalowa Wola.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stalowa Wola zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIV/483/05 Rady Miejskiej z dnia 21 stycznia 2005 r. z późn. zm.



rys. 7. Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stalowa Wola z określeniem granic obszaru do zmiany planu miejscowego

zagospodarowania przestrzennego gminy Stalowa Wola oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego celem doprowadzenia do zgodności obowiązującego planu miejscowego z ustaleniami Studium wystąpi konieczność zmiany Studium.

3) Kserokopia wniosku DEWELOPER CUS SP. Z O.O. SP. K. Al. Niepodległości 12/47 39-300 Mielec o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z przedłożonymi załącznikami.

Uzasadnienie

Spółka Deweloper CUS Sp. z o.o. Sp.k jest w posiadaniu wymienionych powyżej działek znajdujących się przy ul. Granicznej w Stalowej Woli. Działki te są objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Usług Ogólnomiejskich w rejonie ul. Granicznej w Stalowej Woli (Uchwała nr XXIX/413/04 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 30 września 2004 r.). Działki te zostały nabyte w celu inwestycyjnym związanym z planowaną realizacją zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej oraz usługowej.

W obecnym stanie prawnym działki te zgodnie z obowiązującym MPZP znajdują się w terenach oznaczonych symbolami (patrząc od strony ulicy Granicznej) - 4MU (teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej), 3 ZP, Kx (tereny zieleni miejskiej z ciągami pieszymi ogólnomiejскими), 2U, MW (tereny zabudowy wielofunkcyjnej).

Zaproponowane zmiany zapisów MPZP pozwolą na lepsze wykorzystanie potencjału terenu jak również rozwiążą problem komunikacyjny polegający na rozdzieleniu terenów 4MU oraz 2U, MW pasem terenu oznaczonego symbolem 3 ZP, Kx przez który niedopuszczony jest ruch kołowy. Do czasu wykupu przez Miasto Stalowa Wola terenów niezbędnych do realizacji dróg lokalnych 4KDG-L oraz 3KDG-L tereny znajdujące się na wschód od terenu 3 ZP, Kx pozbawione są dostępu do sieci dróg publicznych a co za tym idzie niemożliwa jest realizacja na tym terenie jakiegokolwiek zabudowy.

Zmiany zapisów w MPZP rozszerzą i uściślą również katalog możliwych rodzajów zabudowy i powiększą potencjał inwestycyjny tego terenu. Zmieniony przebieg drogi oznaczonej symbolem 4KDG-L oraz rozszerzony program funkcjonalny terenu ułatwią w późniejszym czasie realizację zabudowy na działkach znajdujących się po stronie południowo-wschodniej, objętych Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla „Dolina” w Stalowej Woli (Uchwała Nr L/705/06 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 27 stycznia 2006 roku).

Do wniosku załączam:

1. Mapa z zaznaczeniem granic terenu objętego wnioskiem (skala 1:1000)
2. Załącznik graficzny z określeniem linii rozgraniczających obszar wnioskowany
3. Perspektywa terenu objętego wnioskiem

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz.922) wyrażam zgodę na przetwarzanie przez Urząd Miejski w Stalowej Woli danych dotyczących mojej osoby w celu przeprowadzenia postępowania administracyjnego /dotyczy osób fizycznych/.

* Niepotrzebne skreślić

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Podraza

(podpis wnioskodawcy)

DEVELOPER CUS

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Spółka Komandytowa









39-300 Mielec, Al. Niepodległości 12/47

NIP 8172175971 REGON 181132043

STALOWA WOLA - UL. GRANICZNA



LEGENDA:

-  - Budynek mieszkalny, wielorodzinny, 4. kondygnacje
-  - Budynek handlowo-usługowy, 2. kondygnacje
-  - Droga wewnętrzna
-  - Miejsca postojowe (170 szt.)
-  - Chodniki
-  - Tereny zielone
-  - Tereny rekreacyjne (plac zabaw)
-  - Nieprzekraczalna linia zabudowy

A3, skala 1:1000



