

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli

1. Podstawy opracowania projektu zmiany planu.

Projekt II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli został opracowany na podstawie uchwały Nr XXXVII/392/2021 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli.

Obowiązujący, zmieniany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli uchwalony został Uchwałą Nr XLVIII/682/05 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 14 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 163 z dnia 16 grudnia 2005 r. poz. 3044), a następnie zmieniony Uchwałą Nr LX/981/10 z dnia 29 stycznia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 15 z dnia 2 marca 2010 r. poz. 368).

Sporządzona II zmiana planu obejmuje dwa obszary położone w obrębie 0003 Centrum. Pierwszy zlokalizowany jest pomiędzy ul. Niezłomnych a terenem PKP, obejmuje Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego, a drugi położony jest przy ul. Romana Dmowskiego 1, w granicach którego znajduje się Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Przedmiotem zmiany planu jest poszerzenie możliwości zagospodarowania tych terenów, z uwzględnieniem korekt i uzupełnień wynikających z opracowanej koncepcji programowo - przestrzennej zagospodarowania Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego. Dotyczy to przede wszystkim: programu funkcjonalno - użytkowego zagospodarowania terenu Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego w rejonie Miejskiego Domu Kultury w Stalowej Woli, zamierzeń inwestycyjnych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz planów właściciela nieruchomości przy zbiegu ul. Ofiar Katynia i ul. Niezłomnych.

Projekt II zmiany planu opracowano z uwzględnieniem: istniejących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego terenów oraz ich powiązań funkcjonalno – przestrzennych z obszarami sąsiednimi, stanu zagospodarowania terenów i ich stanu prawnego, w tym własności gruntów oraz uwarunkowań urbanistyczno-architektonicznych.

Dodatkowo uwzględniono opracowanie ekofizjografii podstawowej oraz prognozę oddziaływania na środowisko, które nie wykazały przeciwwskazań do wprowadzenia zmian na przedmiotowych terenach.

Przedmiotowa zmiana planu 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. wraz ze zmianami.

2. Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu.

II zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli została opracowana 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 ww. ustawy, zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zostały rozesłane do instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, ogłoszenia/obwieszczenia ukazały się w prasie miejscowej (Tygodnik "Sztafeta"), w 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 oraz 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 ww. 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 II zmiany planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w procedurze przewidzianej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli została przyjęta uchwałą Nr LXXVII/1038/2024 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 26 kwietnia 2024 r. Jednak Wojewoda Podkarpacki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzając nieważność tej uchwały. Wskazał m. in. na następujące nieprawidłowości:

- dopuszczenie wycinki drzew w celach sanitarnych oraz zakaz usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych w celu wymiany drzewostanu – uznano to za przekroczenie delegacji ustawowej zawartej w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- niespójność pomiędzy częścią tekstową a rysunkiem zmiany planu w zakresie szerokości linii rozgraniczających teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KL1,
- brak wprowadzenia zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania oraz oznaczenia wyróżniającym symbolem dla terenu komunikacji kolejowej.

Zgodnie z uwagami Wojewody dokonano korekt w części tekstowej i graficznej zmiany planu oraz ponowiono procedurę planistyczną, obejmującą opiniowanie i wyłożenie projektu do publicznego wglądu.

Ponadto, w związku z usunięciem zapisów dotyczących dopuszczenia wieży widokowej, Zarządzeniem zmieniającym dokonano uwzględnienia i nieuwzględnienia w części uwag wniesionych na etapie wyłożenia projektu zmiany planu w listopadzie 2023 r.

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 obszarów objętych zmianą planu określono wskaźniki i parametry urbanistyczne w tym: formę, wysokość i gabaryty zabudowy, powierzchnię zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną. Ponadto oznaczono obiekt wpisany do rejestru

zabytków województwa podkarpackiego (Miejski Dom Kultury A-1193) oraz budynek Komendy Powiatowej Policji ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Wskazano także ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, obejmujące m.in.: nieprzekraczalne linie zabudowy, strefę ograniczeń w użytkowaniu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego (10 m od obszaru kolejowego, 20 m od skrajnego toru, 20 m od obszaru kolejowego) oraz granicę terenu zamkniętego.

Ze względu na zakres II zmiany planu nie określono minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ponieważ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się ją w zależności od potrzeb.

Zmiany w ustaleniach planu wynikają z aktualnych zamierzeń inwestycyjnych dotyczących wskazanych nieruchomości. Uwzględniają one również: uwarunkowania funkcjonalne i społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz aspekty kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone zmiany stanowią kontynuację dotychczasowych założeń planistycznych określonych w obowiązującym planie oraz wpisują się w tendencje rozwojowe tej części miasta. Przyczynią się one do kształtowania harmonijnego zespołu urbanistycznego.

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

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego obejmuje tereny położone w obrębie 0003 Centrum, w rejonie ulic: Niezłomnych, Dmowskiego, 1-go Sierpnia oraz ks. J. Popiełuszki.

Obszar oznaczony symbolem 2.UP1 - obejmuje budynek Miejskiego Domu Kultury, wpisany do rejestru zabytków województwa podkarpackiego (A-1193).

Obszar oznaczony symbolem 2.UP3- obejmuje budynek przy ul. ks. J. Popiełuszki 24 (obecnie budynek Policji), posiadający wysokie walory architektoniczne, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków. Został on wskazany do ochrony w zakresie kształtu i ogólnego wyrazu architektonicznego.

Zasady zagospodarowania wprowadzone dla obszaru położonego pomiędzy ul. Niezłomnych a terenami PKP przewidują dostosowanie ustaleń obowiązującego planu do koncepcji programowo przestrzennej zagospodarowania - programu funkcjonalno - użytkowego zagospodarowania terenu Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego w rejonie Miejskiego Domu Kultury w Stalowej Woli.

Przedmiotowy teren w obowiązującym planie był przeznaczony pod zabudowę usługową, tereny komunikacyjne – parkingi oraz zielen publiczną. W projekcie zmiany planu nastąpiła m.in. zmiana przeznaczenia części terenu z usługowego (oznaczonego symbolem U i U1) na zielen, co oznacza modyfikację dotychczasowych funkcji obszaru. Zmianie uległy również linie rozgraniczające tereny, linie zabudowy oraz wskaźniki i parametry zabudowy.”

Ponadto w projekcie zmieniono przeznaczenie terenu usług komercyjnych położnego przy ul. Dmowskiego, oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem UC1, na teren komunikacji – parking oznaczony symbolem 2.KP2. Wydzielono także z terenu zieleni publicznej oznaczonego symbolem ZP2 teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 2U/MN1. Natomiast dla terenu przy ul. R. Dmowskiego oznaczonego w II zmianie planu symbolem 2.UP2 dopuszczono m.in. lokalizację garaży i altan ogrodowych.

Dla przedmiotowych terenów ustalono wskaźniki i parametry urbanistyczne, takie jak forma, wysokość i gabaryty lokalizowanej zabudowy. Wskazane założenia stanowią kontynuację i uzupełnienie zwartej struktury przestrzennej obszarów tej jednostki osadniczej.

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 ekofizjografii oraz prognozie oddziaływania na środowisko i uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują grunty rolne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ponadto na tym obszarze nie występują formy podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Tereny objęte zmianą planu położone są w obrębie GZWP Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”, określonym w dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18.07.1997 r. znak KDH – I/013/6037/97, którego granice zostały skorygowane decyzją Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011 r. Nr DGiKGhg-4731-40/6900/55581/11/MJ. Obszar ten objęty jest ograniczeniami w sposobie zagospodarowania, mającymi na celu ochronę wód podziemnych przed skażeniem.

Tereny objęte zmianą planu znajdują się poza strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody "Stare Ujęcie" oraz ujęcia "Krzyżowe Drogi". Zmiana planu nie wprowadza zmian w zakresie obowiązku zapewnienia ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych.

Tereny objęte przedmiotową zmianą planu nie znajdują się w obszarze narażonym na zalewanie wodami o prawdopodobieństwie przekroczenia Q1%, Q10% i Q0,2%.

Zmiana planu nie powoduje 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 one w znacznej odległości od przedmiotowego terenu, poza granicami jego opracowania.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt4)

W granicach II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli zlokalizowane są:

- budynek Miejskiego Domu Kultury, objęty ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków województwa podkarpackiego (nr A-1193),
- budynek przy ul. ks. J. Popiełuszki 24 (obecnie siedziba Policji), wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, wskazany do ochrony w zakresie kształtu oraz ogólnego wyrazu architektonicznego. Wprowadzono zakaz jego nadbudowy, dopuszczając rozbudowę oraz przebudowę wyłącznie od strony elewacji północnej lub wschodniej.

Na przedmiotowym terenie nie występują stanowiska archeologiczne ani 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 zmiany nie będą miały negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, nie pogorszą także bezpieczeństwa ludzi i mienia, a ponadto stanowią będą kontynuację zabudowy oraz zagospodarowania terenów na tych obszarach.

Potrzeby osób ze szczególnymi wymaganiami będą zapewnione na etapie realizacji zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi. Projekt zmiany planu nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi. W ustaleniach zmiany planu wskazano również na konieczność zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych.

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 oraz maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Tereny objęte zmianą zostały w większości zagospodarowane zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie II zmiany planu ma na celu dostosowanie zapisów do istniejących uwarunkowań oraz poszerzenie możliwości zagospodarowania przedmiotowych terenów, wprowadzając korekty i uzupełnienia wynikające z opracowanej koncepcji zagospodarowania. Ponadto zmiana planu umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz właściciela nieruchomości znajdującej się przy zbiegu ul. Ofiar Katynia i ul. Niezłomnych.

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

Tereny objęte zmianą planu są własnością Gminy Stalowa Wola, podmiotów prawnych oraz osób prywatnych.

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

Zakres zmiany planu nie obejmuje terenów przeznaczonych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie zachodzi konieczność wprowadzania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

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

Zmiana planu wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę usług publicznych, w tym: oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji publicznej, sportu i rekreacji, a także tereny zieleni publicznej, przestrzeni miejskiej oraz dróg publicznych. Założenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego i umożliwiają realizację zadań Gminy w zakresie infrastruktury społecznej oraz komunikacyjnej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art.1 ust.2 pkt 10)

Potrzeby te uwzględniono poprzez wyznaczenie w zmianie planu terenów przeznaczonych pod lokalizację dróg publicznych oraz dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 25 lutego 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli oraz o możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych, w terminie do 19 marca 2021 r.,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 2 listopada 2023 r. do 30 listopada 2023 r., o terminie dyskusji publicznej, która odbyła się 28 listopada 2023 r., oraz o terminie składania uwag do dnia 21 grudnia 2023 r.,
O powyższym powiadomiono w miejscowej prasie (Tygodnik "Sztafeta"), na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładkach: „Obwieszczenia Prezydenta Miasta” i „Zagospodarowanie Przestrzenne”,
- na etapie ww. wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie składania uwag zostało wniesione jedno pismo (uwaga) do projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli. Uwagi te dotyczyły m.in.:
 - brzmienia §5 ust. 1 pkt 1:
 - „zakazu wycinania drzew powyżej 20 lat, co nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 2.U1, 2.U2, 2.TKK1, 2.KP1 i 2.KP2, jeżeli zakaz ten koliduje z planowanym zagospodarowaniem wymienionych terenów,
 - dopuszczenia wycinki drzew w celach sanitarnych na terenach oznaczonych symbolami 2.U1, 2.U2, 2.TKK1, 2.UP1, 2.UP2, 2.UP3, 2.ZP1, 2.PM1, 2.KP1, 2.KP2,
 - pozbawienia mieszkańców Stalowej Woli ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych, zezwalając na zagospodarowanie terenu w sposób niekorzystny i niepotrzebny w tym otoczeniu,
 - §12 i §14 w zakresie:
 - dopuszczenia budowy wieży widokowej, budynku kubaturowego z palmiarnią oraz ekranów akustycznych,
 - niezachowania istniejącego układu ulic, przykład ulica 1-go Sierpnia,
 - dopuszczenia możliwości wznoszenia obiektów niedostosowanych skalą do historycznej części miasta zaburzając historyczny układ urbanistyczny,
 - nieuwzględnienia całokształtu różnych aspektów terenu i środowiska takich jak np. ochrona zabytków - gminny rejestr GEZ, układ urbanistyczny, krajobraz przyrodniczy i kulturowy.”

Wniesione uwagi do projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli zostały nieuwzględnione w Zarządzeniu Nr 9/2024.

- w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podkarpackiego stwierdzającym nieważność uchwały Nr LXXVII/1038/2024 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 26 kwietnia 2024 r. dokonano korekt w części tekstowej i graficznej zmiany planu oraz ponowiono procedurę planistyczną jej sporządzenia w zakresie opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu.

Ponadto, w związku z usunięciem zapisów dotyczących dopuszczenia wieży widokowej, Zarządzeniem zmieniającym dokonano uwzględnienia oraz nieuwzględnienia w części uwag wniesionych na etapie wyłożenia projektu zmiany planu w listopadzie 2023 r.

- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (skorygowanego po uwagach Wojewody Podkarpackiego) w dniach od 26 sierpnia 2024 r. do 23 września 2024 r., o terminie dyskusji publicznej, która odbyła się 17 września 2024 r., oraz o terminie składania uwag do dnia 8 października 2024 r.,

O powyższym powiadomiono w miejscowej prasie (Tygodnik "Sztafeta"), na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładkach: „Obwieszczenia Prezydenta Miasta” i „Zagospodarowanie Przestrzenne”,

- na etapie ww. wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie składania uwag zostały wniesione 3 pisma (uwagi) do projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli. Uwagi te dotyczyły m.in.:

- prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie błędnej oceny krajobrazu, ładu przestrzennego oraz bioróżnorodności biologicznej przestrzeni, braku dokładnej oceny negatywnych skutków planowanej rewitalizacji, popartych argumentami, które będą dotyczyć środowiska naturalnego, życia mieszkańców, krajobrazu i ładu przestrzennego oraz wniosku o rzetelną prognozę oddziaływania na środowisko zmiany planu, opartą o opinie mieszkańców i wartości: ekologiczne, historyczne oraz społeczne,
- pkt 7 treści §6 ust. 1 pkt 2 - dzielenia historycznej drogi ul. 1-go Sierpnia na KL, 2.KL1, 2KL.2 i zachowania istniejącego układu komunikacyjnego ul. 1-go Sierpnia ze szpalerem drzew,
- terenu zabudowy usługowej 2U1 – powstania nowego budynku na tym terenie,
- pkt 2 na stronie 13 dotycząca treści § 14a ust. 2 pkt 3 - dopuszczenia na terenie 2.ZP1 lokalizacji ekranów akustycznych w części terenu znajdującej się w granicach stref ograniczeń w użytkowaniu wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego,
- § 14a ust. 2 pkt 5 dopuszczenia na terenie 2.ZP1 realizacji ciągu rowerowego wzdłuż linii kolejowej oraz na odcinku od linii kolejowej do skrzyżowania ul. Niezłomnych i ul. Ofiar Katynia,
- zakazu wycinania drzew powyżej 20 lat, co nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 2.U/MN1, 2.UP1, 2.UP2, 2.UP3, 2.U1, 2.U2, 2.PM1, 2.ZP1, 2.KL1, 2.KL2, 2.KP1, 2.KP2, 2.TKK1, 2.TKK2, jeżeli zakaz ten koliduje z planowanym zagospodarowaniem wymienionych terenów (§ 5 ust. 1 pkt 1 tiret pierwsze),
- zakazu wycinania drzew powyżej 20 lat, ochrony i pielęgnacji istniejących wartościowych drzew i krzewów zgodnie z odrębnymi przepisami oraz o uzupełnienie zieleni w miarę potrzeb, w tym gospodarkę zielenią, nasadzenia drzew i krzewów, wymianę drzew zamierających na nowe, zachowując w ten sposób bioróżnorodność biologiczną tego miejsca,
- wniosku o zachowanie krajobrazu priorytetowego, który jest cenny pod względem przyrodniczym, historycznym i architektonicznym dla społeczeństwa.

Wniesione uwagi do projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli wyłożonego w 2024 r.

zostały nieuwzględnione Zarządzeniem Nr 315/2024. W celu zapewnienia większej przejrzystości i czytelności sposobu rozpatrzenia uwag dokonano zmiany ww. zarządzenia Zarządzeniem Nr 200/2025.

W związku ze zmianą treści §5 ust. 1 pkt 1 tiret poprzez dodanie wyrażenia „co nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami 2U/MN, 2UP1, 2UP2, 2UP3, 2U1, 2U2, 2PM1, 2ZP1, 2KL1, 2KL2, 2KP1, 2KP2, 2.TKK1, 2.TKK2” celem dostosowania do przepisów nadrzędnych jakim jest ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ponowiono procedurę wyłożenia do publicznego wglądu.

- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu skorygowanego projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 29 listopada 2024 r. do 8 stycznia 2025 r., o terminie dyskusji publicznej, która odbyła się 7 stycznia 2025 r., oraz o terminie składania uwag do dnia 23 stycznia 2025 r.

O powyższym powiadomiono w miejscowej prasie (Tygodnik "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 do projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli wniesiono sześć pism (uwag). Dotyczyły one m.in.:

- „zakazu wycinania drzew powyżej 20 lat (z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: 2.U/MN1, 2.UP1, 2.UP2, 2.UP3, 2.U1, 2.U2, 2.PM1, 2.ZP1, 2.KL1, 2.KL2, 2.KP1, 2.KP2, 2.TKK1, 2.TKK2 - §5 ust.1 pkt 1 tiret pierwsze),
- niestosowania art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy opracowywaniu planu,
- wagi decyzji konserwatora zabytków oraz konieczności jej wszechstronnego uzasadnienia w procesie sporządzania projektu planu,
- zamknięcia ulicy 1-go Sierpnia,
- zmian ustaleń dotyczących przyrody i ciągów komunikacyjnych,
- braku w projekcie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazów kulturowych,
- pominięcia przepisów ustawy o ochronie przyrody,
- zmian ustaleń dotyczących ochrony przyrody i ciągów komunikacyjnych,
- przyjęcia minimalnych wartości powierzchni biologicznie czynnej,
- nieuwzględnienia projektu z 2005 roku, który zachowywał obecny drzewostan oraz układ ciągów komunikacyjnych,
- usuwania istniejącego drzewostanu i przestrzeni zielonych,
- stosowania nawierzchni z kostki, przestrzeni zasypywanych korą lub kamkami, realizacji ogrodów deszczowych oraz budowy ścieżek rowerowych kosztem drzew,
- braku konsultacji projektu planu z mieszkańcami,
- niewystarczającej ochrony przyrody, w tym istniejących drzew w projekcie zmiany planu,
- wniosku o zwiększenie powierzchni terenów zielonych i zadrzewionych.”

Wniesione uwagi do projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli zostały nieuwzględnione Zarządzeniem Nr 52/2025.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust.2 pkt 12)

Ogłoszenia i obwieszczenia wyszczególnione w punkcie 11 zostały opublikowane w miejscowej prasie (Tygodnik "Sztafeta"), a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Stalowej Woli, na stronie internetowej Urzędu Miasta w Stalowej Woli, w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładkach: „Obwieszczenia Prezydenta Miasta” oraz „Zagospodarowanie Przestrzenne”. Zapewniło to 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 obszarów objętych zmianą planu oraz w jego bliskim sąsiedztwie, zapewniają odpowiednią ilość wody i jakość wody do celów 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 uwzględniono zarówno interesy publiczne, jak i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Zmiana planu odpowiada na składane wnioski dotyczące przeznaczenia nieruchomości oraz potrzebę korekty ustaleń obowiązującego planu w związku z zamierzeniami Miasta dotyczącymi zagospodarowania terenu położonego od ul. Niezłomnych do terenów PKP.

Dokonano trzykrotnego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

Na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie składania uwag w 2023 r. do projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli wpłynęło jedno pismo i zawarte w nim uwagi zostały nieuwzględnione Zarządzeniem Nr 9/2024.

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podkarpackiego, stwierdzającym nieważność uchwały Nr LXXVII/1038/2024 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 26 kwietnia 2024 r., dokonano korekt części tekstowej i graficznej zmiany planu oraz ponownego wyłożenia go do publicznego wglądu.

Na etapie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęły trzy pisma (uwagi) dotyczące projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli oraz prognozy oddziaływania na środowisko, które zostały nieuwzględnione. Ponadto, w związku z usunięciem zapisów dotyczących dopuszczenia wieży widokowej Zarządzeniem zmieniającym częściowo uwzględniono oraz częściowo nieuwzględniono uwagi wniesionej na etapie wyłożenia projektu zmiany planu w listopadzie 2023 r.

Na etapie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęły sześć pism (uwag) dotyczących projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli, które zostały nieuwzględnione a dotyczyły w większości powtórzenia uwag, które były składane na wcześniejszych wyłożeniach.

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 II zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się w granicach obszarów o zwartej strukturze przestrzennej i posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Są one powiązane z układem komunikacyjnym miasta Stalowa Wola poprzez system dróg publicznych o parametrach zapewniających niezbędny dojazd oraz prawidłowe funkcjonowanie tych 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)

Obszary objęte II zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się w zasięgu sieci publicznego transportu zbiorowego. Najbliższe przystanki komunikacji autobusowej zlokalizowane są przy ulicach: 1-go Sierpnia, Podleśnej, ks. J. Popiełuszki, Ofiar Katynia oraz gen. L. Okulickiego.

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

Projekt II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli dopuszcza lokalizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, a także ciągów pieszo-rowerowych w granicach terenów zieleni publicznej oraz przestrzeni miejskiej.

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):

Tereny objęte II zmianą planu miejscowego są w większości już zagospodarowane. W ich sąsiedztwie znajdują się obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obsługujące je drogi publiczne. Realizacja ustaleń wynikających ze zmiany planu, ze względu na jej zakres, nie stwarza zagrożenia powstania rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta Stalowa Wola. Obszary objęte zmianą charakteryzują się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnych, zapewniających powiązanie z innymi częściami 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 r. przeprowadzono ocenę aktualności studium i planów miejscowych, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy oraz zmiany 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 dokumencie tym wskazano na konieczność kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmianami, ze szczególnym uwzględnieniem procedur już rozpoczętych.

7. Wpływ na finanse publicznej, w tym budżet gminy (art.15 ust.1 pkt 3)

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu dla budżetu zostały uwzględnione w prognozie finansowej, która odnosi się do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z przyjęcia przedmiotowej zmiany planu.

Koszty związane z uchwaleniem zmiany mogą obejmować m.in. konieczność realizacji infrastruktury technicznej (takiej jak sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa) oraz celów publicznych innych niż infrastruktura techniczna, np. zagospodarowanie przestrzeni publicznych lub terenów zieleni urządzonej.

Z kolei dochody wynikające z uchwalenia zmiany planu będą dotyczyły wpływów z tytułu podatków od gruntów i nieruchomości.