

Załącznik Nr 1a do Uchwały Nr XL/318/2014
Rady Gminy Mielec z dnia 31 marca 2014 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY MIELEC

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



IV zmiana

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIELEC

IV ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIELEC

sporządzający:	WÓJT GMINY MIELEC
wykonawca:	BUDPLAN BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Gen. Ludwika Kickiego 26B/10 04-390 Warszawa
główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś członek OIU w Warszawie – WA-355
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr inż. Marzena Markiewicz mgr Natalia Pawlik
środowisko przyrodnicze:	mgr inż. Patrycja Kosyło

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	5
II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU	6
III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	7
IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	8
V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	10
VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA	11
VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	11
VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	12
IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	14
X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	14
XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	14
XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ŹŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH	14
XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	15
XIV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	15
XV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	15
XVI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ	15
XVII. PODSUMOWANIE WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UWARUNKOWAŃ	16

I. WPROWADZENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi obowiązkowe opracowanie sporządzane w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647 – t.j. ze zm.).

Ponadto wymieniona wyżej ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. jednoznacznie stwierdza w art. 9 ust. 4; „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych” a w art. 20 ust. 1 „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...”.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w ramach polityki przestrzennej gminy istnieje wymóg określenia „... lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego...”. Uzupełnienie to jest bardzo istotne i ma swoje konsekwencje w cyt. art. 9 o wiążącym znaczeniu ustaleń studium przy sporządzaniu planów miejscowych.

Rada Gminy w Mielcu podjęła uchwałę XIV/107/2011 z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania IV zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielec.

Zgodnie z powyższą uchwałą studium ma obejmować dwa obszary położone w miejscowości Wola Chorzelowska w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych stanowiących załącznik nr 2 i załącznik nr 3 do uchwały Nr XL/318/2014 Rady Gminy Mielec z dnia 31 marca 2014 r. Zmiana dotyczy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielec, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/182/2002 Rady Gminy Mielec z dnia 22 maja 2002 r.

Tekst „uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego” zawiera zestaw informacji stanowiących element analityczny, będący uzasadnieniem dla przyjętych kierunków rozwoju.

Opracowanie obejmuje następujące załączniki do uchwały podlegające uchwaleniu

Tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” – stanowiące załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/318/2014 Rady Gminy Mielec z dnia 31 marca 2014 r.
- „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” – stanowiące załącznik Nr 1a do uchwały Nr XL/318/2014 Rady Gminy Mielec z dnia 31 marca 2014 r.

Rysunki studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” – stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/318/2014 Rady Gminy Mielec z dnia 31 marca 2014 r.
- „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” – stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/318/2014 Rady Gminy Mielec z dnia 31 marca 2014 r.

II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

Przedmiotem opracowania IV zmiany studium są dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 12 ha, zlokalizowane w północno – wschodniej części gminy Mielec w sołectwie Wola Chorzelowska. Zmiana studium odnosi się do granic określonych w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielec. Opracowanie obejmuje dwie działki ewidencyjne położone na północy sołectwa Wola Chorzelowska jest to działka o nr ew. 1 oraz działka ew. nr 319/1.

Obszar obejmujący dz. ew. nr 1 to obecnie grunty o charakterze rolniczym z postępującą sukcesją roślinną. Przez teren na osi wschód – zachód są położone dwa rowy melioracyjne. Obszar przylega bezpośrednio od północy do terenów leśnych. Od strony południowej i zachodniej do terenu zbliża się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze ulicowym. Do obszaru przylega droga gminna, która umożliwia obsługę komunikacyjną. W najbliższym sąsiedztwie przebiegają sieci wodociągowe, elektroenergetyczne i gazowe umożliwiając wyposażenie infrastrukturalne terenu. Obecnie nie ma możliwości przyłączenia terenu do sieci kanalizacji sanitarnej ze względu na jej brak na terenie sołectwa, jednak jej budowa planowana jest przez Urząd Gminy Mielec.

Obszar obejmujący działkę ew. nr 319/1 ma również charakter rolniczy. W części wschodniej teren użytkowany jest jako boisko sportowe, obok znajduje się budynek OSP. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo lasów od strony południowej (na całym odcinku granicy południowej) obserwuje się częściowe, wkraczające na teren działki zakrzewienia i zadrzewienia. Wzdłuż północnej i południowej granicy działki przechodzą rowy melioracyjne. Obszar przylega od strony wschodniej i zachodniej do dróg gminnych o numerach 103406 oraz 103405. W części północnej obszaru przebiega niewydzielona ewidencyjnie droga gminna, w której przebiega sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i gazowa. Podobnie, jak w przypadku działki ew. nr 1, nie istnieje obecnie możliwość wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej do czasu wybudowania jej przez gminę.

Dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielec uchwalone 22 maja 2002 r. w części kierunkowej wskazywał oba obszary jako przeznaczenie pod budownictwo letniskowe, rekreacyjne i agroturystyczne, obszary zabudowane i wskazane do przeznaczenia pod zabudowę, oba tereny były wskazane do przeznaczenia do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Na terenie objętym zmianą studium nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary zamknięte.

Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego

Lokalizacja, jak i również uwarunkowania obszarów objętych IV zmianą studium opisane powyżej wskazują na możliwość zagospodarowania tych terenów pod funkcje inwestycyjne wpisujące się w zapotrzebowania społeczne, jak i również w sąsiednie zagospodarowanie, ze szczególnym uwzględnieniem wzajemnej zależności przyszłego zagospodarowania i istniejących terenów leśnych i terenów, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa. Istotne jest również rozważenie zagospodarowania wynikającego z utrzymania i dalszego rozwoju funkcji sportowych na dz. ew. nr 319/1. Sąsiedztwo obszarów oraz uzbrojenie obu terenów wskazuje na możliwość kontynuacji funkcji mieszkaniowej uzupełnionej usługami ogólnospołecznymi, w tym zarówno komercyjnymi i publicznymi, niestwarzającymi uciążliwości dla istniejącego zagospodarowania.

III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Oba obszary objęte IV zmianą studium są obecnie niezagospodarowane i częściowo następuje tam sukcesja roślinna. Działka ew. nr 319/1 znajduje się pomiędzy lasem za zabudową mieszkaniową, przez co wykorzystywana jest jako przejście do lasu. Natomiast położenie działki nr 1 przy samym lesie i brak działań mających na celu uporządkowanie terenu spowodowała częściowe zadrzewienie działki. Jedynymi działaniami podejmowanymi na tych obszarach są okresowe prace związane z zachowaniem przebiegu i drożności rowów.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje ład przestrzenny jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne”. Oba obszary, z uwagi na brak istniejącego

zagospodarowania, wymagają szczególnej dbałości o zachowanie i ochronę ładu przestrzennego w ich zagospodarowaniu. Poprawa ładu przestrzennego powinna następować poprzez:

- nawiązywanie w nowej architekturze do lokalnych wzorów i materiałów, zachowywanie spójności krajobrazu na tle otaczającej zabudowy i zasad jej lokalizowania,
- eliminację konfliktów przestrzennych powstających na styku rozwijającego się mieszkalnictwa i przyrody,
- unikanie kolizji środowiskowych i funkcjonalnych poprzez zachowanie lub stworzenie powiązań pomiędzy poszczególnymi elementami przestrzeni, ze szczególnym wskazaniem na powiązania terenów zabudowanych z sąsiednimi terenami leśnymi.

Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego

Brak zagospodarowania na obu działkach stwarza możliwości ochrony ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie uporządkowanej zabudowy na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poprzez określenie m.in.: linii zabudowy, wysokości obiektów, kształtu dachu, intensywności zabudowy czy minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki.

IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

ANALIZA I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Warunki geologiczne i hydrogeologiczne

Obszar IV zmiany studium charakteryzuje się nieznaczną deniwelacją terenu; nie występują tam żadne surowce mineralne. Poziom wodonośny na działce 319/1 występuje bardzo płytko – głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego wynosi 1 m, podobnie jak na działce nr 1, gdzie jedynie na północno – wschodniej części obszaru ta głębokość wynosi 1-2 m. Przez obie działki przebiegają rowy melioracyjne, a także występują obniżenia terenu okresowo wypełniane się wodą. Działki ew. nr 1 i 319/1, stanowiące obszar IV zmiany studium znajdują się w strefie zasięgu obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych GZWP nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”. Teren znajduje się poza obszarami

narażonymi na podtopienie i nie wymaga ochrony przeciwpowodziowej. Jednakże może następować zjawisko podsiąkania wód gruntowych, co wymaga rozwiązania tego problemu w przypadku lokalizacji zabudowy.

Warunki klimatyczne i jakość powietrza

Obszar gminy jest położony w „Sandomiersko-Rzeszowskiej Dzielnicy Klimatycznej”. Charakteryzuje się topoklimatem typowym dla obszarów równinnych. Warunki solarne są dobre i przeciętne, podobnie jak termiczne, wilgotnościowe i warunki przewietrzania.

Na jakość powietrza na obszarze IV zmiany Studium znaczący wpływ mogą mieć potencjalne i istniejące emitery zanieczyszczeń, zlokalizowane w Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Mielcu. Jednak ze względu na obecność dużej powierzchni lasów, stanowiących strefę buforową dla przedmiotowych terenów mogą one być znacznie zredukowane.

Uwarunkowania w zakresie ochrony przyrody żywej

Obie działki, objęte IV zmianą studium, są ubogie pod względem siedliskowym i florystycznym. Na działce nr 1 występują porolne nieużytki na piaszczystym podłożu, podlegające nasilonej wtórnej sukcesji. Na działce ewidencyjnej nr 319/1 występują głównie użytki zielone oraz różne stadia wtórnej sukcesji w miejscach, w których zaniechano koszenia. Zbiorowiska roślinne w przeważającej części wykształcone są na siedlisku boru wilgotnego, z którym sąsiadują.

Obszar objęty IV zmianą Studium to użytki zielone i grunty orne, jest to miejsce występowania przede wszystkim zwierząt typowo polnych. Z uwagi na sąsiedztwo dużych kompleksów leśnych w tym rejonie możliwe jest występowanie m.in.: sarny, dzika, jelenia, borsuka, kuny leśnej, zwierząt drapieżnych z rodziny łąsicowatych, lisa, zająca.

Na działce ewidencyjnej nr 1 odnotowano 6 gatunków ptaków, mogących przeprowadzać lęgi. Wszystkie należą do gatunków bardzo pospolitych w regionie i w kraju.

Gatunki ptaków z bezpośredniej okolicy również należą do pospolitych i niezagrożonych. Ze względu na charakter siedliska i silnie postępującą sukcesję trudno na badanym terenie spodziewać się rzadkich i cennych gatunków ptaków.

Uwarunkowania w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu

W aspekcie zagospodarowania terenu Wola Chorzelowska jest miejscowością typowo wiejską, o charakterze rolniczym. Charakterystycznym elementem krajobrazu są rozległe kompleksy leśne, które otaczają wieś z trzech stron. Dominuje tu zabudowa łańcuchowa wzdłuż istniejących dróg asfaltowych.

Obie działki przylegają do kompleksów leśnych, co znacznie podnosi ich walory krajobrazowe. Omawiane obszary znajdują się w otoczeniu nieużytków rolnych, pastwisk i łąk, w sąsiedztwie występuje również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa.

Obszary zlokalizowane są w obszarze NATURA2000 oraz w sąsiedztwie Mielecko - Kolbuszowsko - Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - jego granica przebiega na wschód od analizowanych terenów, gdzie znajduje się również korytarz ekologiczny sieci ECONET.

ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Oba tereny nie są obecnie użytkowane rolniczo. Działka ew. nr 319/1 w całości jest pastwiskiem klasy V, natomiast na działce ew. nr 1 występują grunty rolne i pastwiska klasy V i VI, częściowo zadrzewione i zakrzewione. W związku z brakiem działań służących uporządkowaniu tych obszarów, na obu działkach postępuje sukcesja roślinna.

Na terenach tych nie występuje las, natomiast w obu przypadkach znajduje się on na ich granicy.

Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego

Istniejące uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe nakładają obowiązek szczególnej dbałości o utrzymanie ciągłości powiązań przyrodniczych w związku z sąsiedztwem lasów oraz dbałości o bezkolizyjne wkomponowanie projektowanego zagospodarowania w otaczający krajobraz o charakterze wiejskim. Nieumiejętna gospodarka przestrzenną może przyczynić się do zatracenia najcenniejszych wartości terenów.

V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie IV zmiany studium nie występują strefy ochrony konserwatorskiej, stanowiska archeologiczne, zabytki nieruchome wpisane do rejestru i ich otoczenia, inne zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, parki kulturowe oraz inne obiekty i obszary objęte prawną ochroną konserwatorską bądź też ochroną ustaloną przez samorząd lokalny.

W związku z powyższym, nie ma wymagań w tym zakresie dla przyszłego zagospodarowania.

VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

Pomocniczym wskaźnikiem zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej jest demografia. Od 1995 r. liczba ludności w gminie Mielec powoli, ale systematycznie rośnie. Nawet na tak małym obszarze, jakim jest Wola Chorzelowska, gdzie znajdują się tereny objęte IV zmianą studium zanotowany jest wzrost populacji. Przekłada się to pośrednio i bezpośrednio na stan gospodarki – na wschód od działki ew. nr 319/1 zmiany powstał duży kompleks hotelowo – rekreacyjny, zwiększyła się również liczba podmiotów gospodarczych. Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanych terenów stanowi zabudowa zagrodowa uzupełniana zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i tereny leśne. W okolicy brakuje infrastruktury społecznej; usługi oświaty, kultury, sportu i rekreacji czy ochrony zdrowia znajdują się w znacznym oddaleniu od całej miejscowości Wola Chorzelowska. Zlokalizowane w sąsiedztwie przedmiotowych terenów usługi nie pokrywają w pełni podstawowych potrzeb obecnych mieszkańców i nie zapewniają równego dostępu do nich, między innymi związanego z czasem dojścia do usług.

Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego

Atrakcyjna lokalizacji obu obszarów stanowi o możliwości wykorzystania ich między innymi pod lokalizację usług o charakterze społecznym, mogących zaspokajać podstawowe potrzeby mieszkańców, podnosząc jednocześnie jakość ich życia.

VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Do elementów najbardziej zagrażających bezpieczeństwu ludności można zaliczyć zanieczyszczenia wody pitnej, w mniejszym stopniu zanieczyszczenia powietrza. Dla funkcjonowania ekosystemów podstawowe znaczenie mają zanieczyszczenie powietrza lub wód powierzchniowych, wpływające na procesy życiowe roślin i zwierząt oraz zmieniające stan środowiska, takie jak eutrofizacja, powodująca niekorzystne zmiany w ekosystemie wód, zakwaszenie oraz uciążliwości powodowane hałasem.

Na przedmiotowych terenach nie występują zagadnienia, które mogłyby wpływać na bezpieczeństwo ludności i jej mienia, w tym:

- tereny zagrożone powodzią,

- tereny przeznaczone pod deponowanie odpadów,
- skażenie powietrza – część zanieczyszczeń emitowanych przez Specjalną Strefę Ekonomiczną w Mielcu może obniżać jakość powietrza,
- obszary zanieczyszczone hałasem,
- obszary oddziaływania pól elektromagnetycznych linii wysokiego napięcia,
- tereny zagrożone osuwiskami,

Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego

Na obu obszarach nie występują zjawiska mogące wpływać na bezpieczeństwo ludności i jej mienia. Jedynie ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, w celu zabezpieczenia potencjalnej zabudowy należy ustanowić zakaz podpiwniczeń oraz wyższe posadowienie parteru.

VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Dokumentem wskazującym cele i obszary polityki gminy, a także jej potrzeby i możliwości rozwoju jest strategia rozwoju gminy. Obecnie obowiązującym dokumentem jest Strategia Rozwoju Gminy Mielec Na Lata 2007-2015. Wskazuje ona szanse i możliwości rozwojowe, jak również bariery i zagrożenia jakie występują na terenie gminy Mielec. Sporządzenie strategii rozwoju na późniejszym etapie ułatwia samorządowi podejmowanie decyzji, w jakim kierunku powinna rozwijać się gmina oraz motywuje do realizacji celów wskazanych w strategii, tak aby obszar był konkurencyjny w stosunku do innych ośrodków samorządowych.

Według strategii rozwoju wizją gminy Mielec w do roku 2015 roku jest:

„Gmina Mielec w 2015 roku wykorzystując potencjał związany z położeniem geograficznym i atrakcyjnością dla osadnictwa stanie się miejscem, gdzie warto mieszkać, pracować i inwestować, a także wypoczywać.

Będzie gminą nowoczesną, oferującą znakomite warunki zamieszkiwania; dbającą o rozwój przedsiębiorczości, szczególnie w sferze usług, turystyki, rekreacji oraz sektorze rolnym; dbającą o ochronę środowiska oraz zabytki kultury materialnej i przyrodniczej.

Mieszkańcom gminy zapewnione zostaną warunki życia zgodnie ze standardami europejskimi w zakresie bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, oświaty i kultury.”

Główne priorytety i cele strategiczne wyznaczone w oparciu o wizję i misję gminy zakładają m.in.: stworzenie optymalnych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości w sferze usług, turystyki, rekreacji oraz sektorze rolnym, ochronę istniejących zasobów przyrodniczych, wypracowanie systemu ułatwień w dostępie do usług publicznych szczególnie związanych z pomocą społeczną i ochroną zdrowia, stworzenie systemu zachęt inwestycyjnych dla inwestorów zewnętrznych, poprzez udostępnianie powierzchni do prowadzenia działalności gospodarczej i przygotowaniu terenów inwestycyjnych czy stworzenie korzystnych warunków finansowych dla rozwoju przedsiębiorstw i zakładania nowych podmiotów, modernizację i rozwój sektora MSP.

Zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie zapewnienia dostępu do publicznych usług oświaty i opieki zdrowotnej, a także do wypoczynku i sportu jest jednym z zadań jednostek samorządu lokalnego. Niezbędne jest przy tym zachowanie normatywów urbanistycznych określających przestrzenne minima społeczne i zdrowotne. Brak takich standardów często doprowadza do realizacji zespołów mieszkaniowych bez dostępu do komunikacji publicznej i infrastruktury społecznej w postaci przedszkoli, szkół, terenów zieleni i rekreacji. Regulacje te dotyczą istniejących obszarów zurbanizowanych, jak i nowych terenów inwestycyjnych.

Zaspokajanie zobowiązań wynikających z potrzeb oświatowych i zdrowotnych powinno się dokonywać przede wszystkim w sferze publicznej, natomiast przedsięwzięcia prywatne powinny być uzupełnieniem wzbogacającym ofertę publiczną.

Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego

Korzystne sąsiedztwo terenów leśnych podnosi walory funkcji społecznych. Istotnym czynnikiem jest również sąsiedztwo terenów mieszkaniowych stanowiących o potrzebach realizacji usług zarówno publicznych, jak i komercyjnych, gdyż stopień zaspokojenia potrzeb mieszkańców wsi Wola Chorzelowska w zakresie dostępności do usług oświaty, kultury, sportu i rekreacji czy zdrowia jest już obecnie niewystarczający.

Rozwój obszarów objętych IV zmianą studium powinien uwzględniać również realizację celów zawartych w strategii, poprzez zagospodarowanie części terenów pod działalność inwestycyjną przy jednoczesnej ochronie terenów cennych przyrodniczo oraz uzupełnienie programu usług dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Przedmiotowe tereny w całości stanowią własność gminy Mielec.

Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego

Stan prawny gruntów stanowiących obszar zmiany studium ułatwia zarządzanie tymi terenami umożliwiając spójne i sprawne przeprowadzenie zmiany ich przeznaczenia. Fakt, iż grunty te należą do gminy Mielec ułatwia również realizację usług o charakterze publicznym, uzupełniających funkcje mieszkaniową innymi usługami komercyjnymi.

X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Oba tereny znajdują się w całości w obszarze NATURA2000 Puszcza Sandomierska (PLB180005), dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Poza obszarem NATURA2000 nie występują obiekty ani tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego

Obszar zmiany studium nie posiada ograniczeń uniemożliwiających realizację perspektywicznych dla gminy inwestycji, pod warunkiem zachowania ograniczonej uciążliwości na elementy podlegające ochronie na obszarze NATURA 2000 zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.

XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na przedmiotowych terenach nie występują obszary zagrożeń geologicznych. W związku z powyższym, nie ma wymagań w tym zakresie dla przyszłego zagospodarowania.

XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

Na terenach nie wstępują udokumentowane złoża kopalin. Obszary znajdują się w strefie zasięgu obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych GZWP nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”. W związku z powyższym, zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących wpłynąć na jakość wód podziemnych.

XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

W związku z brakiem udokumentowanych złóż kopalin podziemnych na obszarze IV zmiany studium, nie wyznaczono terenów górniczych. W związku z powyższym, nie ma wymagań w tym zakresie dla przyszłego zagospodarowania.

XIV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Droga przebiegająca przez teren działki ew. nr 319/1 uzbrojona jest w sieć wodociągową, elektroenergetyczną i gazową. Działka nr 1 nie posiada w swych granicach żadnych sieci infrastrukturalnych, jednak w jej najbliższym sąsiedztwie znajduje się sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i gazowa. Oba tereny nie posiadają sieci kanalizacji sanitarnej, jednak jej wprowadzenie planowane jest przez Urząd Gminy Mielec. Istnieje możliwość wyposażenia infrastrukturalnego obu działek dzięki sąsiednim sieciom infrastrukturalnym.

Do działki nr 1 przylega droga gruntowa będąca własnością gminy. Ponadto, w granicach działki ew. nr 319/1 przebiega droga, która nie stanowi oddzielnej własności. Od wschodu i zachodu działki ew. nr 319/1 przebiegają drogi gminne.

Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego

Powyższe uwarunkowania wskazują na możliwość przeznaczenia obu obszarów pod inwestycje generujące zapotrzebowanie na sieci infrastruktury technicznej.

XV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Na terenach IV zmiany studium nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego.

XVI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Na przedmiotowych terenach nie wstępują obszary zagrożenia powodzią, w związku z czym nie ma wymagań w tym zakresie dla przyszłego zagospodarowania.

XVII. PODSUMOWANIE WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UWARUNKOWAŃ

Podsumowując opisany w powyższych punktach wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania obu obszarów, należy wskazać na bardzo korzystne warunki dla przyszłego zagospodarowania terenów.

Korzystne sąsiedztwo terenów leśnych podnosi walory obszarów dla rozwoju funkcji mieszkaniowych i społecznych. Możliwe do wprowadzenia w obu obszarach funkcje powinny uwzględniać realizację celów zawartych w strategii, poprzez zagospodarowanie części terenów pod działalność inwestycyjną przy jednoczesnej ochronie terenów cennych przyrodniczo oraz uzupełnienie programu usług dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

Istotnym ograniczeniem w zagospodarowaniu obu obszarów jest sąsiedztwo, które nakłada obowiązek szczególnej dbałości o utrzymanie ciągłości powiązań przyrodniczych w związku z sąsiedztwem lasów oraz dbałości o bezkolizyjne wkomponowanie projektowanego zagospodarowania w otaczający krajobraz o charakterze wiejskim a także dbałości o wprowadzenie funkcji bezkolizyjnych dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Nieumiejętna gospodarka przestrzenią może przyczynić się do zatracenia najcenniejszych wartości terenów.

Stan prawny gruntów stanowiących obszar zmiany studium ułatwia zarządzanie tymi terenami umożliwiając spójne i sprawne przeprowadzenie zmiany och przeznaczenia. Fakt, iż grunty te należą go gminy Mielec ułatwia również realizację usług o charakterze publicznym, uzupełniających funkcje mieszkaniową innymi usługami komercyjnymi.