

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy oraz w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sandomierskiej, Dominikańskiej, Jasińskiego w Tarnobrzegu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LXIV/672/2022 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sandomierskiej, Dominikańskiej, Jasińskiego w Tarnobrzegu, zwanego dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony.

Wynika to z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują takie elementy jak: krajobrazy kulturowe, dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne gml, stanowiące załącznik nr 4.

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega* przyjętego uchwałą nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 r.

Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne z ustaleniami studium.

Projekt planu zlokalizowany jest w województwie podkarpackim i obejmuje fragment historycznej centralnej części miasta Tarnobrzega w rejonie ulic Sandomierskiej, Dominikańskiej i Jasińskiego. Na opracowywanym terenie znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz występują liczne obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków. Ponadto cały obszar opracowania objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz znajduje się w strefie ochrony krajobrazu i powiązań kulturowych.

Podjęcie uchwały pozwoli na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenów zgodnie z obowiązującym studium, a także przyczyni się do ochrony ładu przestrzennego w historycznej części miasta i będzie przeciwdziałać niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy.

## **2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy**

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale, jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 7 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w § 7, § 8, § 9 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 8, § 12 i § 14 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §10 i § 12 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §14 i 15 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;

- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej, z wyjątkiem terenów dróg i terenu usług edukacji lub usług biurowych i administracji;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, znajdują się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie są terenami zamkniętymi. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 15 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w § 15 uchwały. W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych, które oznaczono symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD. Obsługa komunikacyjna została zapewniona również z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w § 15 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. W związku z umieszczonym dnia 24 listopada 2022 r. ogłoszeniem/obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęły 23 wnioski od osób fizycznych i jednostek organizacyjnych. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje projekt przekazano celem zaopiniowania i uzgodnienia. W dniu 12 października 2023 r. umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tarnobrzega ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, które trwało od 20 października 2023 r. do 23 listopada 2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta w Tarnobrzegu. W dniu 6 listopada 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak

i elektroniczną, do dnia 8 grudnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wniesiono 8 uwag. Wy wyniku naniesionych zmian ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego. W tym celu, 18 kwietnia 2024 r. opublikowano ogłoszenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie trwało od 26 kwietnia 2024 r. do 31 maja 2024 r., a w dniu 22 maja 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Ponadto zapewniono możliwość składania uwag zarówno do projektu planu miejscowego jak i do prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 17 czerwca 2024 r. W wyznaczonym terminie wniesiono ... uwag. Następnie projekt planu miejscowego przekazano do uchwalenia.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w § 15 uchwały dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę.

**3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy**, polegające na tym, że 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 organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której została dokonana ocena wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej dokumentu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzega*.

**4. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy**, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wyznaczenie nowej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej, w uwzględnieniu dostępności do infrastruktury transportowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w § 7 uchwały;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz kierunku rozwoju zabudowy miasta Tarnobrzega.

**5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy**

Rada Miasta Tarnobrzega Uchwałą Nr LXV/692/2018 z dnia 18 października 2018 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Prezydenta Miasta Tarnobrzega ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Tarnobrzega. Analiza wykazała potrzebę aktualizacji niektórych miejscowych planów, bez konieczności sporządzania nowego Studium. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

**6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Bilans przychodów i rozchodów gminy w czasie objętym prognozą pokazuje wzrost wydatków o ok. 0,75 mln zł. Jest to niewielka kwota w stosunku do budżetu miasta i jego wydatków na inwestycje. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na możliwość utrzymania ładu przestrzennego na obszarze z licznymi zabytkami, objętym w całości ścisłą ochroną konserwatorską.

## **7. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w dniu 24 listopada 2022 r. Prezydent miasta Tarnobrzega ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając minimum 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W wyniku podjęcia powyższych czynności 23 osoby i jednostki organizacyjne złożyły wnioski do projektu planu. Ponadto wpłynęło 4 odpowiedzi od instytucji opiniujących/uzgadniających. Uwzględniając otrzymane uwagi został przygotowany projekt planu. Projekt planu nie wymagał zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne. Następnie ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie w prasie lokalnej ogłoszenia/obwieszczenia, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta Tarnobrzega (Biuletyn Informacji Publicznej), o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 20 października 2023 r. do 23 listopada 2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta Tarnobrzega odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego i wyznaczono nieprzekraczalny termin składania uwag, tj. do dnia 8 grudnia 2023 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu miejscowego wpłynęło 8 uwag. W związku z wprowadzonymi zmianami projekt ponownie przekazano instytucjom opiniującym/uzgadniającym, a następnie raz jeszcze zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego – publikując 18 kwietnia 2024 r. ogłoszenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu. Wyłożenie to trwało od 26 kwietnia 2024 r. do 31 maja 2024 r., a w trakcie jego trwania odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Ponownie zapewniono możliwość składania uwag zarówno do projektu planu miejscowego jak i do prognozy oddziaływania na środowisko określając minimum 14 dniowy termin na składanie uwag. W wyznaczonym terminie wniesiono ... uwag. Następnie projekt planu przekazano do uchwalenia.

## **8. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego**

Projekt planu został sporządzony dla fragmentu historycznego centrum miasta Tarnobrzega w rejonie ulic Sandomierskiej, Dominikańskiej i Jasińskiego. Tereny planuje się przeznaczyć głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a także pod zabudowę usługową oraz pod drogi.

Wprowadzone ustalenia w projekcie planu pozwolą na ochronę ładu przestrzennego w historycznej części miasta i będą przeciwdziałać niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy. Obsługa komunikacyjna będzie odbywała się poprzez istniejące i projektowane drogi klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony krajobrazu i powiązań widokowych. W granicach projektu planu znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz liczne obiekty wpisane do rejestru zabytków bądź do gminnej ewidencji zabytków.

Ponadto na terenach projektu planu nie ustanowiono żadnej formy ochrony przyrody, a w granicach opracowania nie występują grunty orne o wysokiej klasie bonitacyjnej czy tereny leśne. W związku ze zwiększeniem terenów zabudowanych w granicach obszaru opracowania, zastosowano odpowiednie zapisy chroniące powierzchnie biologicznie czynne.

## **9. Podsumowanie**

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

*Prezydent Miasta Tarnobrzega*