

## UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr XXVIII/309/2020 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 5 czerwca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzeszów w Tarnobrzegu.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzeszów w Tarnobrzegu, przyjęty uchwałą Nr XXV/350/2012 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 kwietnia 2012 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 1315, zmienioną Uchwałą Nr LVI/594/2018 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 kwietnia 2018 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 8 czerwca 2018r., poz. 2705. Przedmiotowa uchwała stanowi drugą zmianę ww. miejscowego planu.

Zmiana planu obejmuje niemalże cały obszar objęty obowiązującym planem przyjętym uchwałą nr XXV/350/2012 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzeszów w Tarnobrzegu, co zostało zobrazowane na załączniku nr 1 do przedmiotowej uchwały. Przedmiotem zmiany planu jest dostosowanie przepisów uchwały w granicach obszaru objętego zmianą do obowiązujących przepisów prawa i obecnych uwarunkowań, zmiany w układzie komunikacyjnym, jak również dostosowanie zapisów do obowiązującego Studium. Układ funkcjonalno-przestrzenny obszaru został zmieniony w niewielki zakresie. Granice zmiany planu nie obejmują terenów 1U, 1Uo, 1UC, 1UC1, 1P,U, 1KS, 3KDD, 1KDW1, 1KDG1 oraz części terenów: 1KK, 1KDG, 3KDL. Ustalenia zmiany planu obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U), tereny zabudowy usługowej (U2), tereny usług oświaty (Uo2), tereny usług sakralnych (Uk), tereny usług publicznych (UP), tereny usług sportu i rekreacji (US), tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P,U2), tereny rolnicze (R), tereny lasów (ZL), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny zieleni izolacyjnej (ZI), tereny zieleni nieurządzonej (Zn), tereny ogrodów działkowych (ZD), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS), tereny dróg publicznych (KDG2, KDZ, KDL2, KDD2), tereny dróg wewnętrznych (KDW), tereny komunikacji samochodowej (KS2), tereny komunikacji kolejowej (KK2), tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (W), kanalizacja (K) i elektroenergetyka (E), tereny zlokalizowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią: ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDZ/ZZ.

Zmiany konieczne były do wprowadzenia na rysunku planu, zarówno w zakresie przebiegu niektórych dróg, jak również granic poszczególnych funkcji. Zmianie uległy lub wprowadzono nowe linie zabudowy. Wprowadzono strefy ochrony konserwatorskiej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz granice złóż. Zaktualizowano także oznaczenia dotyczące infrastruktury technicznej.

Przeprowadzona została analiza zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega. Na podstawie wyników tej analizy stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt zmiany planu opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W odniesieniu do opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 20 lutego 2023 r. projekt zmiany planu został skorygowany w nawiązaniu do opinii, w możliwym do uwzględnienia zakresie. Większość proponowanych przez MKUA zmian dotyczyła materii wykraczającej poza zakres zmiany – procedowana zmiana planu nie obejmuje całego obszaru planu, lub nie była możliwa do uwzględnienia ze względu na zapisy obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Uwagi komisji w tym zakresie nie zostały uwzględnione w projekcie.

Postanowieniem z dnia 3 lutego 2023 r. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego uzgodnił projekt zmiany planu, wnosząc jednocześnie o uwzględnienie uwag. Uwagi zawarte w postanowieniu zostały wprowadzone w całości do projektu zmiany planu.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W trakcie sporządzania zmiany planu, została ona poddana ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od ..... r. do ..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu ..... r. W wyznaczonym terminie ..... uwagi.

Projekt zmiany nie wymagał opiniowania przez właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.).

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:**

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym zmianą planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której wysokość i intensywność dostosowano do lokalnych warunków architektonicznych i krajobrazowych. Zmiana wskaźników urbanistycznych oraz parametrów dotyczących zabudowy została dostosowana do lokalnych uwarunkowań a ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa podkarpackiego nie zostały dotychczas sporządzone. Obszar planu nie jest położony w granicach form ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W toku opracowywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu konieczne było uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów na cele nieleśne. Decyzją z dnia 18.08.2022 r. nr RG.I.7151.23.2021.KM Marszałek Województwa Podkarpackiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów o powierzchni 1,4512 ha jednocześnie nie wyrażając zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów o powierzchni 4,23 ha. Projekt planu został zmieniony uwzględniając ww. decyzję.

Na terenie objętym zmianą planu w studium wyznaczono obszary przestrzeni publicznych, które zostały uwzględnione w zapisach uchwały dla poszczególnych terenów.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zmiana planu uwzględnia występowanie w obszarze zmiany planu stanowisk archeologicznych, obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, jak również obiektu wpisanego do rejestru zabytków. W obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Zapisy dotyczące wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zostały zmienione poprzez wprowadzenie linii zabudowy od terenów wód powierzchniowych śródlądowych, jak również od strony lasów. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze zmiany planu nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Zmianą planu wprowadzono zapisy w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową uwzględniając potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Zapisy dotyczące dostępności terenów zabudowach do układu komunikacyjnego zostały zmienione przedmiotową uchwałą. Zapisy te zapewniają dojazd do wszystkich nieruchomości w granicach zmiany planu.

- walory ekonomiczne przestrzeni

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

Zapisy zawarte w zmienianym (obowiązującym) planie częściowo ograniczały wykorzystanie w pełni walorów ekonomicznych przestrzeni, co zostało obecnie skorygowane poprzez zmiany w układzie komunikacyjnym, jak również zmiany części wskaźników i parametrów dotyczących zabudowy. Tereny objęte planem zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Bliskość centrum miasta oraz dogodnie położenie komunikacyjne determinują obszar do rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej. Zmiana planu zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju Tarnobrzega przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu, podczas którego *wpłynęły uwagi, które zostały uwzględnione.*

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona w zakresie dróg publicznych, a przyjęte w zmianie planu ustalenia pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w szczególności w zakresie dotyczącym budowy dróg i infrastruktury, należących do zadań własnych gminy. Zmiana planu przewiduje zmiany w przebiegu dróg publicznych poprzez rezygnację z kilku dróg publicznych, ograniczając tym samym układ komunikacyjny do niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego zmianą planu. Zmiany w tym zakresie podyktowane były przede wszystkim zbyt dużą ilością dróg publicznych wyznaczonych w zmienianym planie, które to ograniczały zagospodarowanie części działek. W zmianie planu zrezygnowano wyłącznie z dróg publicznych, które nie wpływały w sposób znaczący na poprawę obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowania dyskusji publicznych, wyznaczaniu terminów, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym zmianą w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez uwzględnienie złożonych do

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

projektu zmiany planu w procedurze planistycznej wniosków. Zmiana miejscowego planu uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu terenu pod drogi publiczne dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu oraz dodatkowym wpływom do budżetu ze zwiększonych podatków.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:**

W ustaleniach projektu zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Zmiana miejscowego planu obejmuje tereny w całości położone wśród zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, przy istniejących drogach publicznych. W zmienianym planie zapewniono odpowiednią obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez uwzględnienie istniejących dróg publicznych oraz wytyczenie dodatkowych dróg publicznych zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną terenów zabudowanych, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych. Ponadto zapisy zmiany planu zostały uzupełnione o zapisy dotyczące miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Układ komunikacyjny w zmienianym planie został dostosowany do charakteru planowanej zabudowy, poprzez rezygnację z części dróg publicznych, ograniczających możliwość w realizacji zabudowy na części działek, przy jednoczesnej zmianie przebiegu części dróg publicznych oraz doprojektowaniu dróg wewnętrznych.

Przedmiotowa zmiana wprowadza jedynie niewielkie uzupełnienie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Podtrzymuje tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową w zmienianym planie, które obecnie są w znacznej mierze zabudowane. Zabudowa ta zlokalizowana jest przy drogach publicznych. Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w zmienianym planie w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Tym samym nie zachodzi konieczność zmiany planu w tym zakresie.

Zmiana planu uwzględnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wytyczenie dróg publicznych, w granicach których możliwa jest lokalizacja chodników oraz ścieżek rowerowych.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzychów w Tarnobrzegu, Rada Miasta Tarnobrzega dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium po jego zmianie.

Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Tarnobrzega i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Tarnobrzega, przyjęta uchwałą nr LXV/692/2018 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 18 października 2018 r., wykazała że zmieniany niniejszą uchwałą plan jest w części nieaktualny na dzień sporządzenia oceny. W 2020 r. na zlecenie Prezydenta Miasta Tarnobrzega została sporządzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokszychów, która wykazała konieczność zmiany miejscowego planu w niezbędnym zakresie.

Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione w projekcie zmiany planu poprzez zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

*Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż realizacja ustaleń zmiany planu będzie wymagała poniesienia przez gminę wydatków na wyznaczone w zmianie planu cele publiczne w postaci nowych dróg publicznych, co będzie wiązało się z koniecznością wykupu terenów pod ich realizację. Jednocześnie gmina odstąpiła od realizacji części dróg publicznych ustalonych w zmienianym planie, co będzie miało korzystny wpływ na budżet gminy.*

*Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych.*

*Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu przedkładana do uchwalenia, jest zgodna z polityką przestrzenną miasta Tarnobrzega oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.*

*Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta Tarnobrzega uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta Tarnobrzega przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzychów w Tarnobrzegu. \**

---

*\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej*