

PREZYDENT MIASTA TARNOBRZEGA

ANALIZA dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu



Zespół projektowy:

Monika Byś
Justyna Dadej
Anna Jagocha
Anna Pytko
Marcin Rosegnal
Monika Rosegnal

Tarnobrzeg, sierpień 2024

Spis treści

1	WSTĘP	3
1.1	Podstawa formalno-prawna opracowania.....	3
1.2	Wykorzystane materiały:	3
2	ANALIZA dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu.	3
2.1	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu.	3
2.2	Cel opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu.	5
2.3	Informacje dotyczące obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu.	5
1.	Położenie i stan zagospodarowania	5
2.	Analiza terenu pod kątem ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	6
3.	Analiza terenu pod względem występowania osuwisk	8
4.	Analiza terenu pod względem występowania obszarów zagrożenia powodziowego .	8
5.	Analiza terenu pod kątem ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	9
6.	Analiza terenu pod kątem struktury własnościowej	10
7.	Analiza przepisów w zakresie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze .	11
8.	Możliwości obsługi komunikacyjnej i wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	11
9.	Stan prawny terenu	12
3	Porównanie przewidzianych rozwiązań projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	16
3.1	Opis przewidzianych rozwiązań	16
3.2	Ustalenia Studium.....	16
4	Informacje o materiałach geodezyjnych, potrzebnych do sporządzenia planu	20
5	Niezbędny zakres prac planistycznych	20
6	PODSUMOWANIE	22

1 WSTĘP

1.1 Podstawa formalno-prawna opracowania

Podstawą prawną opracowania „Analizy” jest art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

1.2 Wykorzystane materiały:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzega uchwalone uchwałą nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzeg z dnia 14 września 2017 r.;
- Powiatowa baza ewidencji gruntów i budynków, dostęp publiczny, usługa WFS <https://tarnobrzeg.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>, dostęp z dnia 21.08.2024 r.;
- Obowiązujące przepisy prawne, w szczególności:
 - Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
 - Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j., Dz. U. z 2024 r., poz. 82),
 - Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j., Dz. U. z 2023 r., poz. 1478, z późn. zm.),
 - Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.),
 - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j., Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.),
 - Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j., Dz. U. z 2023 r., poz. 633 z późn. zm.),
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404),
 - <https://tarnobrzeg.geoportal2.pl>

2 ANALIZA dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu.

2.1 Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu.

Potrzeba sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu osiedla „Nagnajów” w Mieście Tarnobrzeg jest wynikiem ustalenia nowej polityki przestrzennej miasta.

Teren osiedla „Nagnajów” został w całości objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego "Tarnobrzeg II" (Uchwała Nr V/46/99 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 3 lutego 1999 r.), jednak istnieje potrzeba zaktualizowania

zapisów planu miejscowego w zakresie istniejącej sieci komunikacji drogowej oraz zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenie zakresu opracowania planu miejscowego dla terenu osiedla „Nagnajów” należy rozpocząć od analizy uwarunkowań krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych oraz sprawdzenia, czy na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane obiekty, które wymagają ustalenia stref sanitarnych, konserwatorskich i innych istotnych, mających wpływ na zasięg planu, a także od rozpatrzenia wniosków złożonych do Urzędu Miasta Tarnobrzeg ws. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poniższa tabela zawiera spis wspomnianych wniosków.

L.p.	Data wpływu wniosku	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek	Propozycja rozpatrzenia wniosku przez prezydenta miasta	Skrócona treść wniosku
1.	08.11.2012	Dz. 185/2, Tarnobrzeg Nagnajów obręb: Nagnajów	Brak możliwości uwzględnienia (niezgodne ze studium)	Zmiana przeznaczenia działki nr ewid. 185/2 z rolnej na działkę przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową i inwestycje
1.	31.03.2015	Dz. 217/1, 118/3, 118/4, Tarnobrzeg, obręb: Nagnajów	Możliwy do uwzględnienia	Ujęcie działek nr ewid. 217/1, 118/3, 118/4 jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2.	31.03.2015	Dz. 120/82, Tarnobrzeg obręb: Nagnajów	Możliwy do uwzględnienia	Ujęcie działek nr ewid. 120/82 jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3.	01.07.2022	Dz. 118/3, 118/4, Tarnobrzeg obręb: Nagnajów	Możliwy do uwzględnienia	Ujęcie działek nr ewid. 118/3, 118/4 jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Biorąc pod uwagę ww. wnioski oraz wskazane analizy, ustalono obszar opracowania planu miejscowego terenu osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu. Granice terenu objętego zmianą planu ustalono wzdłuż granic ewidencyjnych działek, zachowując ciągłość komunikacyjną. Szczegółowy opis granic planu został opisany w pkt 2.3.1. niniejszej analizy.

Teren objęty analizą zasadności został przedstawiony na ryc.1. i ma powierzchnię ok. 23,6 ha.



Ryc. 1. Teren objęty projektem planu miejscowego miasta Tarnobrzeg dla osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu

2.2 Cel opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu.

Celem opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenów i lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów wokół osiedla „Nagnajów” w mieście Tarnobrzeg w woj. podkarpackim, z uwzględnieniem:

- 1) obecnego stanu zainwestowania i użytkowania terenu;
- 2) obowiązujących aktów prawa;
- 3) struktury własnościowej gruntów;
- 4) ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony środowiska i dóbr kultury.

2.3 Informacje dotyczące obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu.

1. Położenie i stan zagospodarowania

Obszar objęty analizą stanowi teren położony w granicach Miasta Tarnobrzeg na prawach powiatu, w województwie podkarpackim.

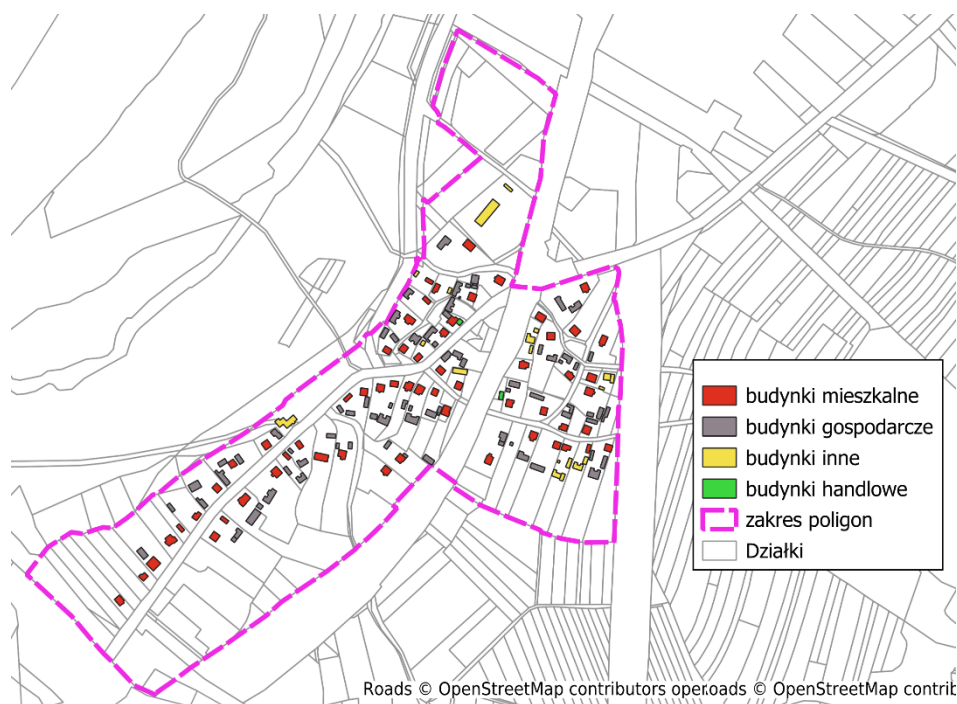
Zachodnia granica terenu opracowania przebiega wzdłuż drogi krajowej nr 9 (DK9). Granica południowa obszaru została ustalona wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 871 „Wisłostrada” i bierze swój początek od węzła łączącego drogę krajową i wojewódzką. Pas drogowy Wisłostrady nie został uwzględniony w granicach terenu analizowanego. Obszar opracowania uwzględnia tereny mieszkaniowe, usytuowane wzdłuż ulicy Świętego Józefa i Zakładowej. Granica wschodnia została ustalona przy działce nr ewid. 276, stanowiącej własność miasta

Tarnobrzeg. Natomiast za granicę północną przyjęto działkę nr 120/77 i 120/78, na której znajduje się skarpa oddzielająca rów melioracyjny od pól uprawnych.

Sieć osadnicza na terenie opracowania jest zwarta i skupia się wzdłuż ulicy Nadwiślańskiej, Różanej, Zielonej, Świętego Józefa i Partyzantów. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wokół których skupiają się budynki gospodarcze i obiekty o nieznanym przeznaczeniu, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków literą „i”. Budynki mieszkaniowe mają jedną, maksymalnie dwie kondygnacje. Zabudowa jest gęsta, a działki mają kształt nieregularny.

Cześć działek w granicy opracowania, w pobliżu drogi wojewódzkiej i krajowej stanowią pastwiska, łąki trwałe i użytki rolne niskiej klasy. Przez teren opracowania przechodzą tory kolejowe.

Na terenie obszaru opracowania znajdują się dwa obiekty handlowe, natomiast nie znaleziono budynków usługowych i produkcyjnych. Zlokalizowano jednak sporo budynków gospodarczych oraz budynek OSP Tarnobrzeg.

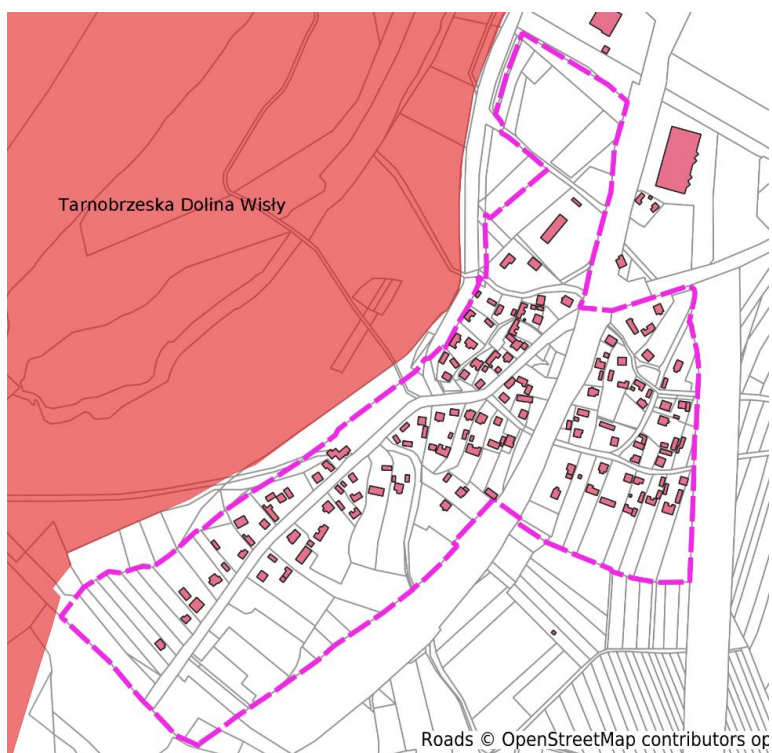


Ryc. 2. Główna funkcja budynków na terenie opracowania

2. Analiza terenu pod kątem ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Obszar opracowania znajduje się poza wielkopowierzchniowymi formami ochrony przyrody, takimi jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu.

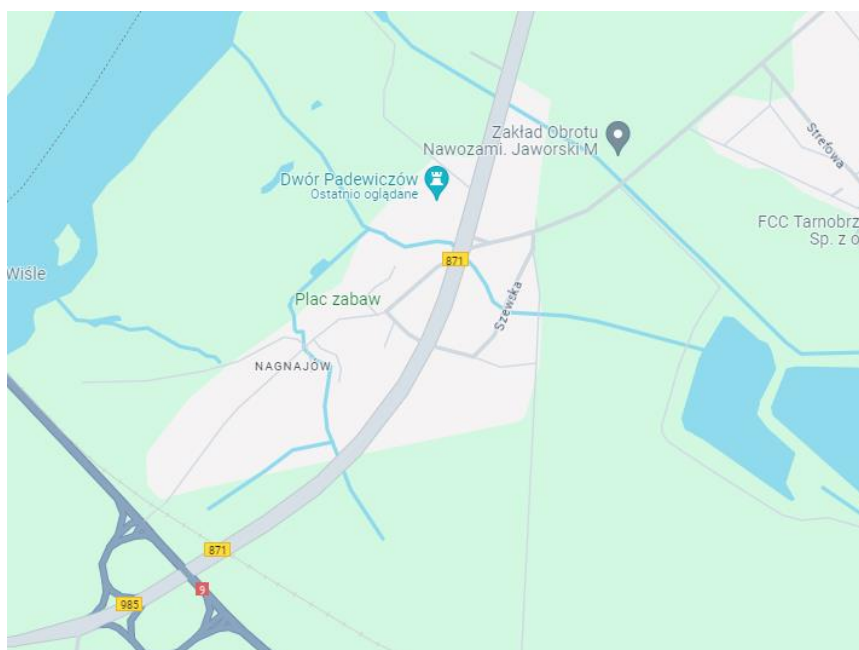
Teren objęty analizą nie leży w Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, jest położony w pobliżu jej granicy, obok Tarnobrzesckiej doliny Wisły (Ryc. 3).



Ryc. 3. Wielkopowierzchniowe formy ochrony przyrody w bliskiej odległości od obszaru opracowania

Nie stwierdzono występowania rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Na terenie opracowania zlokalizowano nie zlokalizowano pomników przyrody.

Przez teren opracowania przebiega ciek wodny będący dopływem Wisły. Ciek nie stanowi Jednolitych Części Wód Powierzchniowych.



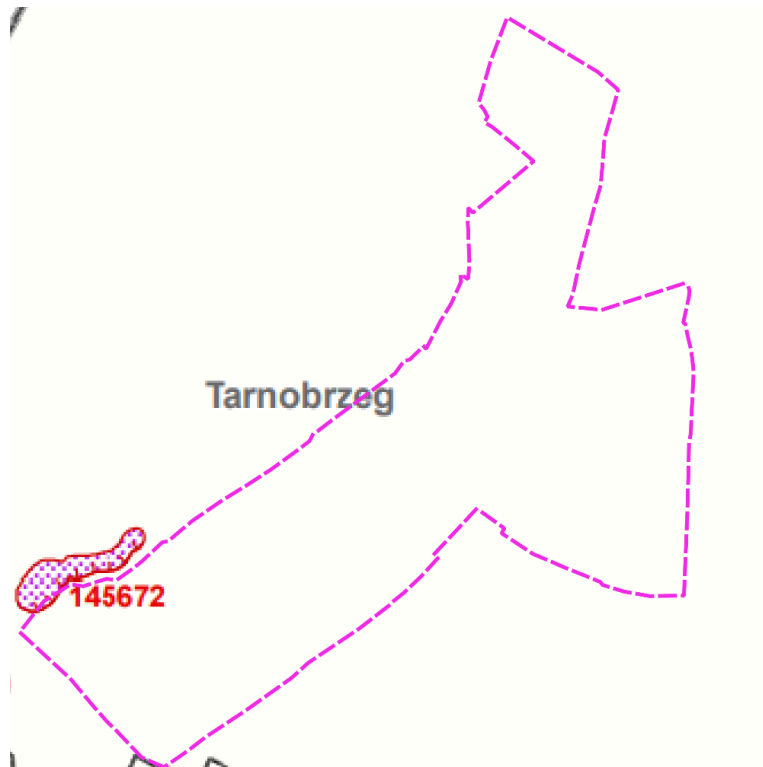
Ryc. 3. Nienazwany ciek wodny przebiegający przez teren opracowania.

Na terenie obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, nie występują surowce perspektywiczne i prognostyczne, a także nie wydano koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż surowców.

Teren opracowania znajduje się poza obszarem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

3. Analiza terenu pod względem występowania osuwisk

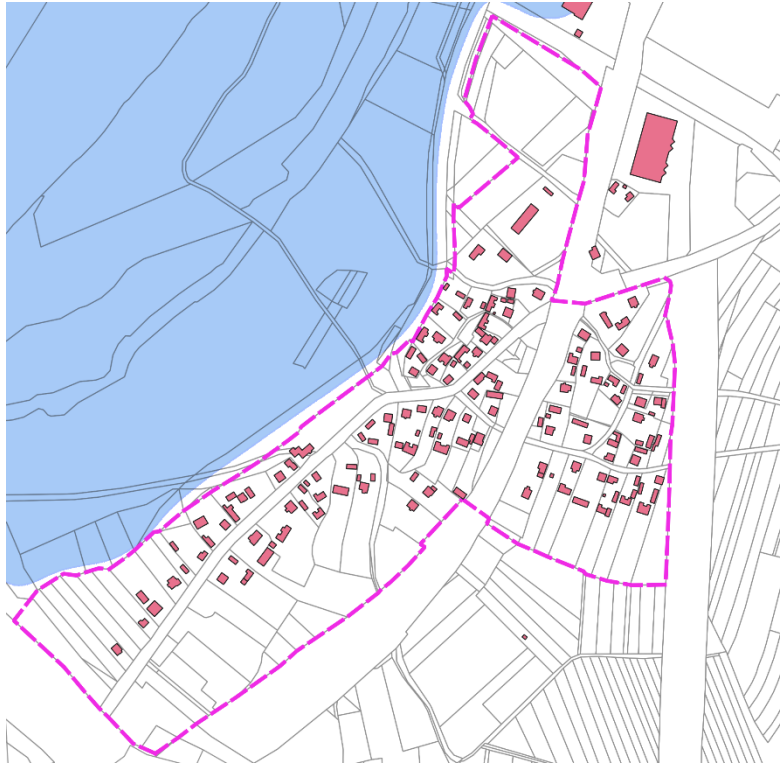
Na granicę opracowania planu miejscowego nachodzi osuwisko aktywne okresowo nr 145672, przy południowej granicy obszaru osuwiska znajduje się wyraźna skarpa o wysokości do 3 m, uważana wg skali SOPO jako niska.



Ryc. 4. Opis osuwisk na terenie opracowania, źródło: SOPO

4. Analiza terenu pod względem występowania obszarów zagrożenia powodziowego


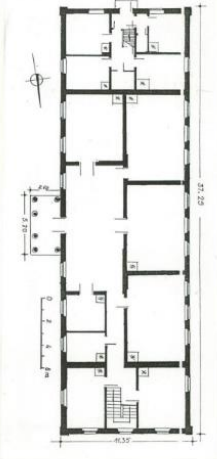

Obszar analizowany planu znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, jednak bardzo blisko obszaru zagrożonego.



Ryc. 5. Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego przy terenie objętego projektem planu miejscowego.

5. Analiza terenu pod kątem ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

Na terenie analizowanego obszaru występują obiekty wpisane do rejestru zabytków – dwór Paderewiczów z 2 poł. XIX w. Obiekt znajduje się przy ulicy Wisłostrada 4, numer w rejestrze zabytków 796/A z 29.04.1975 r. oraz 140/A z 16.06.1977 r. Budynek został wystawiony na sprzedaż.

OSRODEK DOKUMENTACJI ZABYTEKÓW W WARSZAWIE		PODKARPACKIE Nr 6204	
KARTA EWIDENCYJNA ZABYTEKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA		A B C D E F G H I J K L M N O P R S T U V X Y Z	
I. Obiekt D W Ó R , OB. SZKOŁA		2. Czas powstania 2 poł. XIX w.	3. Miejscowość TARNOBRZEG-NAGNAJÓW
II. Zdjęcia, rzut, przekrój, sytuacja, orientacja		4. Adres Tarnobrzeg-Nagnałów nr hipoteczny	
 		5. Przynależność administracyjna województwo <u>tarnobrzeżskie</u> gmina <u>Tarnobrzeg</u>	
		6. Poprzednie nazwy miejscowości	
		7. Przynależność administracyjna przed 1 VI 1975 województwo <u>rzyszowskie</u> powiat <u>Tarnobrzeg</u>	
		8. Właściciel i jego adres: Kuratorium Oświaty i Wychowania ul. Św. Barbary 8 39-400 Tarnobrzeg	
		9. Użytkownik i jego adres: Wojewódzki Ośrodek Politechniczny Tarnobrzeg-Nagnałów 39-400 Tarnobrzeg	
		10. Rejestr zabytków Nr <u>140/A</u> data <u>16.VI.1977</u> <u>796/A</u> <u>29.04.1975</u>	

Ryc. 6. Karta ewidencyjna zabytków – dwór z 2. poł. XIX w. przy ul. Wisłostrada 4, źródło: zabytek.pl



Ryc. 7. Dwór Paderewiczów z 2. poł. XIX w. przy ul. Wisłostrada 4, źródło: *dwory.cal24.pl*

W gminnej ewidencji zabytków znajduje się jeden obiekt zabytkowy, tj. dom mieszkalny z lat 20. XX wieku, zlokalizowany przy ul. Świętego Józefa 12.



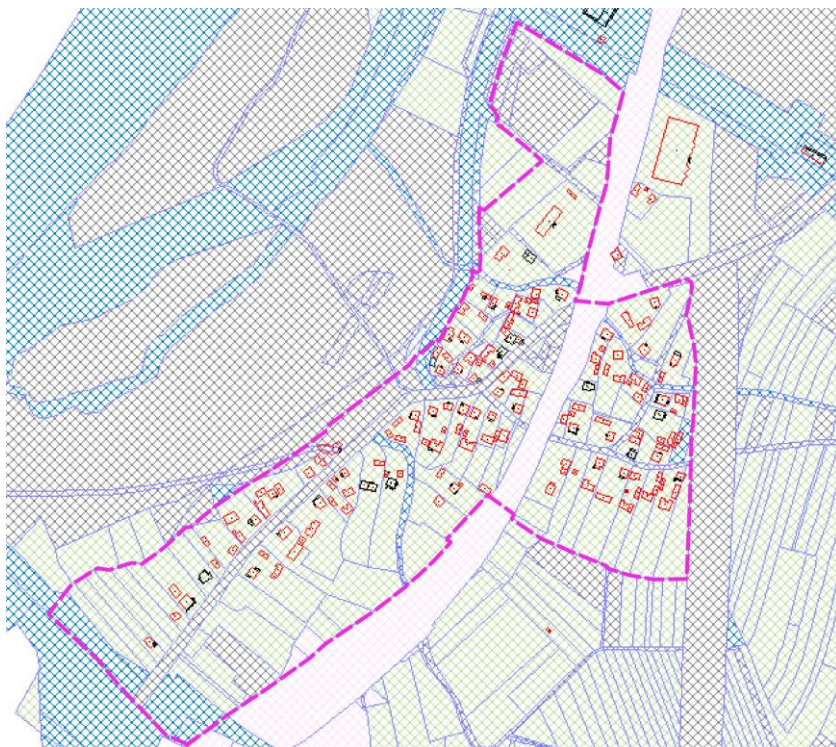
Ryc. 8. Karta ewidencyjna zabytków – Św. Józefa 12

Na analizowanym obszarze znajdują się jedno stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków: osada wczesnego średniowiecza – Nagnajów 10.

Na obszarze analizy nie występują dobra kultury współczesnej.

6. Analiza terenu pod kątem struktury własnościowej

Na analizowanym terenie występują grunty należące głównie do osób fizycznych. Ciągi komunikacyjne - drogi, poza Wisłostradą (pozostającą we władaniu województwa podkarpackiego) i drogą krajową (we władaniu Skarbu Państwa), należą do gminy Tarnobrzeg. Działki, na których znajdują się cieki wodne należą do Skarbu Państwa.



Ryc. 9. Własność gruntów na podstawie danych z ewidencji gruntów, źródło: SIP Tarnobrzeg

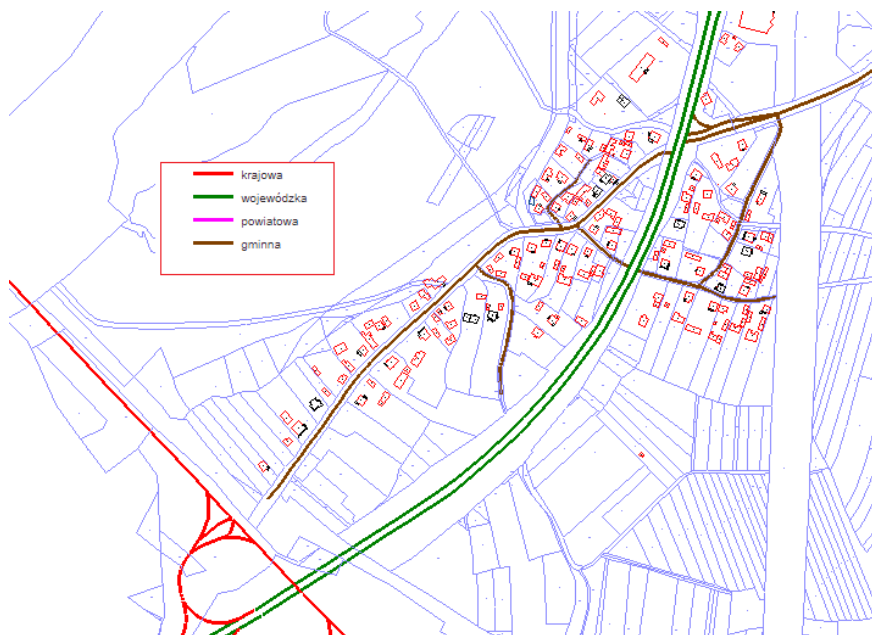
7. Analiza przepisów w zakresie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

Na obszarze objętym analizą występują grunty chronione w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j., Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 z późn. zm.). Jednak przez wzgląd na położenie obszaru analizy na terenie miasta Tarnobrzeg, nie ma potrzeby wystąpienia o zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klasy I-III na cele nierolnicze.

8. Możliwości obsługi komunikacyjnej i wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną

Obsługa komunikacyjna obszaru jest możliwa z istniejącego układu komunikacyjnego, opartego o drogi publiczne. Teren analizy jest dostatecznie skomunikowany. Południowa część obszaru objętego opracowaniem MPZP graniczy z drogą wojewódzką nr 871 „Wisłostrada”, a od południa z drogą krajową nr 9. Uzupełnieniem opisanej infrastruktury drogowej są liczne drogi gminne.

Przez teren objęty opracowaniem przebiegają tory kolejowe relacji Włoszczowice-Chmielów.



Ryc. 10. Istniejąca sieć drogowa na terenie objętym obszarem opracowania, źródło: SIP Tarnobrzeg

Teren objęty projektem planu miejscowego jest dobrze uzbrojony w media. Na obszarze opracowania występują sieci uzbrojenia terenu:

- Sieć elektroenergetyczna wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną. Przez teren opracowania przechodzi sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, zarówno podziemna, jak i nadziemna. W pobliżu terenów kolejowych znajduje się linia wysokiego napięcia;
- Sieć wodociągowa wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- Sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia, wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- Sieć kanalizacyjna sanitarna i deszczowa, wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- Sieć telekomunikacyjna wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną.

9. Stan prawny terenu

Terenu opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został w całości objęty MPZP dla terenu górniczego „Tarnobrzeg II, uchwalonym uchwałą nr V/46/99 Rady Miasta Tarnobrzeg z dnia 3 lutego 1999 roku (Dz. U. Woj. Podkarpackiego z 1999 r. Nr 7 poz. 213). Dla obszaru analizy na podstawie ww. uchwały, ustanowiono następujące tereny:

- **"K" - obszar tras i urządzeń komunikacyjnych** z podstawowym przeznaczeniem pod:
 - a) tereny kolejowe,
 - b) tereny komunikacji drogowej;
 - c) parkingi,
 - d) tereny dla komunikacji pieszej i rowerowej.

Ponadto na terenie „K” dopuszcza się lokalizację:

- a) usług komercyjnych, a szczególnie obiektów handlu i gastronomii oraz rzemiosła,
- b) terenów zieleni,
- c) urządzeń infrastruktury technicznej:

Wyżej wskazane obiekty i urządzenia można lokalizować pod warunkiem:

a) Nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U - 4 (tereny usług technicznych i drobnej wytwórczości) wyznacza się w odległości 30,0 m od osi toru,

b) Ustala się użytkowanie drogi krajowej międzyregionalnej Nr 9 jako drogi o częściowo - ograniczonej dostępności dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U - 4 (tereny usług technicznych i drobnej wytwórczości). Obowiązuje zakaz indywidualnych zjazdów bramowych na drogę z poszczególnych działek inwestycyjnych. Obsługa bezpośredniego otoczenia przez włączenie drogi. zbiorczej obsługującej przyległy teren.

c) Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod. warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

- **R - 1 tereny upraw rolnych.** Wskazuje się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, gdzie dopuszcza się nadto lokalizację:

a) urządzeń infrastruktury technicznej, oraz urządzeń komunikacyjnych w przypadku braku przestrzennych możliwości ich innego trasowania lub innej lokalizacji po uprzednim spełnieniu warunków określonych w przepisach szczegółowych.

b) budynków i obiektów służących bezpośrednio gospodarce rolnej w rozumieniu przepisów szczegółowych to jest art. 2 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz interpretacji Naczelnego Sądu Administracyjnego zawartej w wyroku z dnia 12 listopada 1996r; (SA/Wr/3586/95).

c) cieków i zbiorników wodnych dla celów retencyjnych.

Wyżej wymienione obiekty i urządzenia można lokalizować wyłącznie poza strefą ochrony zbiornika wodnego (W -1) pod warunkiem:

a) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,

b) zachowania zasady aby takie obiekty lub urządzenia istniejące i projektowane z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 3% danego obszaru.

- **M - 3 obszar zabudowy zagrodowej w granicach istniejącego zagospodarowania,** gdzie dopuszcza się nadto lokalizację:

- a) obiektów usług publicznych,
- b) obiektów usług komercyjnych,
- c) wyodrębnionych terenów zieleni,
- d) urządzeń sportu,
- e) urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) tras i urządzeń komunikacyjnych niezbędnych do obsługi obszaru.

Wyżej wymienione obiekty lub urządzenia można lokalizować pod warunkiem:

- a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- b) zachowania zasady aby takie obiekty lub urządzenia istniejące i projektowane z przeznaczenia dopuszczalnego łącznie nie zajmowały więcej niż 30% powierzchni danego obszaru,
- c) posiadać będą własny dojazd do drogi publicznej.

Na tych terenach obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i innych obiektów w tym usługowych mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu a w szczególności wymienionych w Rozporządzeniu MOŚZNiL z 13.05.1998r.

Parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony.

- **U - 2 tereny usług oświaty**

Gdzie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Zmiana sposobu użytkowania nie może spowodować pogorszenia stanu środowiska. Ewentualna uciążliwość dla środowiska szczególnie na obszarze U - 4 nie może wykraczać poza oznaczony w planie teren i tym samym wywoływać konieczność ustanawiania strefy ochronnej.

Dla tych terenów obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem zabudowy motelowej.

Ponadto dopuszcza się lokalizację:

- a) wyodrębnionych terenów zieleni,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) tras i urządzeń komunikacyjnych niezbędnych do obsługi obszaru.

Rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki dla wszystkich nowo wznoszonych budynków powinno zapewnić parkowanie pojazdów na terenie inwestycyjnym obiektu oraz umożliwiać wjazd przodem na teren działki i wyjazd przodem na drogę dojazdową.

- **Z - 1 tereny zieleni parkowej i izolacyjnej**, gdzie dopuszcza się nadto lokalizację:

a) urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw oraz małych obiektów handlu i gastronomii,

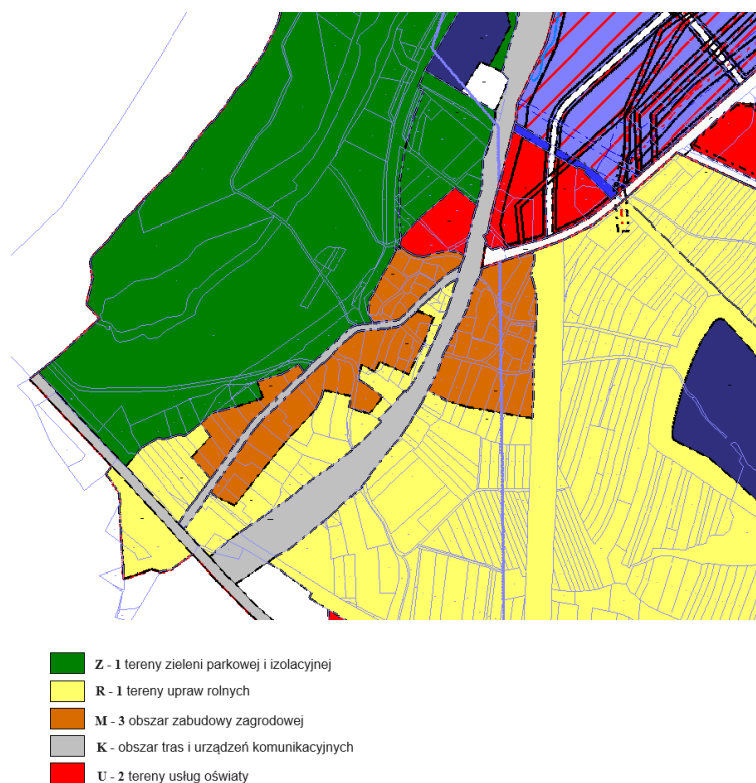
b) dróg dojazdowych i parkingów związanych z obsługą obszaru W -1,

c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku przestrzennych możliwości ich innego trasowania lub innej lokalizacji po uprzednim spełnieniu warunków określonych w przepisach szczegółowych.

Wyżej wymienione obiekty i urządzenia, można lokalizować wyłącznie poza strefą ochrony zbiornika wodnego (W -1) oraz zieleni łąkowej w międzywalu Wisły (Z - 2) pod warunkiem:

a) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,

b) zachowania zasady aby takie obiekty lub urządzenia istniejące i projektowane z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 3% danego obszaru.



Ryc. 11. Istniejący plan miejscowy na terenie objętym obszarem analizy

3 Porównanie przewidzianych rozwiązań projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

3.1 Opis przewidzianych rozwiązań

Na podstawie istniejących uwarunkowań terenowych, obowiązującej polityki przestrzennej Miasta Tarnobrzeg można przewidywać, że tereny objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostaną przeznaczone pod:

- „MN” teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach istniejącej zabudowy,
- „U” teren usług, w tym: „UH” – teren usług handlu, „US” teren sportu i rekreacji, „UB” - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- „K” teren komunikacji, w tym: „KD” – teren komunikacji drogowej publicznej, „KK” teren komunikacji kolejowej i szynowej,
- „R” - , w tym: „RZ” - teren zabudowy związanej z rolnictwem,
- „Z” teren zieleni, w tym: „ZN” – teren zieleni naturalnej, „ZP” teren zieleni urządzonej, „ZD” – teren ogrodów działkowych.

3.2 Ustalenia Studium

Obszar objęty analizą, wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzeg uchwalone uchwałą nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzeg z dnia 14 września 2017 r., położony w obszarach:

US – obszary usług sportu i rekreacji

Istniejące i projektowane usługi sportu i rekreacji rozumiane jako hale sportowe, baseny, terenowe urządzenia sportowe i inne obiekty związane ze sportem i rekreacją.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: mieszkania służbowe, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1. budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
2. dopuszcza się inne funkcje uzupełniające podstawowy program (gastronomia, handel detaliczny, hotele itp.) z zastrzeżeniem, iż nie mogą one występować na działce samodzielnie.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

1. intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,6;
2. powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
3. wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 15 m;
4. wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.

UP - obszary usług publicznych

Istniejące i projektowane usługi publiczne, rozumiane jako usługi związane z administracją, szkolnictwem, oświatą i wychowaniem, porządkiem publicznym, kulturą i sztuką, opieką zdrowotną i ratownictwem medycznym, zaspokajaniem potrzeb religijnych takie jak: świątynie, domy parafialne i klasztorne, kaplice oraz siedziby wspólnot wyznaniowych.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1. budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
2. dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych związanych bezpośrednio lub pośrednio z rodzajem usług publicznych (usługi komercyjne nie mogą występować samodzielnie na działce) oraz parkingów;
3. na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

1. intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3,0;
2. powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
3. wysokość zabudowy, nie wyżej jednak niż 15 m; dopuszcza się dominanty przestrzenne (wysokościowe) o wysokości nie większej niż 35 m np. wież kościelnych; Dla terenu o symbolu 26UP dopuszcza się wysokość zabudowy do 50 m;
4. wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.

MN – zabudowy jednorodzinnej miejskiej

Istniejąca oraz projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wysokiej intensywności.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

1. do 30% powierzchni całkowitej budynku lub do 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym: usługi handlu, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, obsługi ruchu turystycznego, drobne usługi bytowe (typu: szewc, krawiec, pralnia, biura, pracownie, kancelarie adwokackie, zakłady fotograficzne, solaria, punkty kserograficzne, biura podróży), usługi kultury, usługi zdrowia, inne usługi komercyjne;
2. urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1. budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
2. zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;

3. nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
4. zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
5. dopuszcza się garaże wolnostojące;
6. wszystkie przyszłe inwestycje, muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

1. intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa 2,0;
2. powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
3. wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 13 m;
4. wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.

KK – obszary komunikacji kolejowej

Istniejące obszary komunikacji kolejowej w tym tereny zamknięte, rozumiane jako obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego takie jak: torowiska, bocznice kolejowe, drogi i obiekty inżynierskie i inne związane z funkcją obszaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1. intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 4,0;
2. na terenie oznaczonym symbolem 8KK wysokość zabudowy nie wyżej niż 15 m;
3. dla obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych) dopuszcza się wysokości wynikające z tych wymagań i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

M/U – zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Istniejąca oraz projektowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa, rozumiana jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi handlu, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, obsługi ruchu turystycznego, drobne usługi bytowe (typu: szewc, krawiec, pralnia, biura, pracownie, kancelarie adwokackie, zakłady fotograficzne, solaria, punkty kserograficzne, biura podróży), kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji, oświaty i inne usługi komercyjne.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Na terenie oznaczonym symbolem 36M/U jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się ponadto usługi zdrowia. Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1. budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
2. zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
3. dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy;
4. zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
5. dopuszcza się garaże wolnostojące;
6. wszystkie przyszłe inwestycje, muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa 2,0;
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 12 m.
- wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m

U/P – obszary zabudowy usługowo-produkcyjnej (aktywności gospodarczej)

Istniejąca i projektowana zabudowa usługowo-produkcyjna, rozumiana jako usługi komercyjne, rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, działalność usługowo– produkcyjna i produkcyjna, działalność związana z wytwórczością i przetwórstwem, gospodarka magazynowa, składy, obsługa komunikacji.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: pomieszczenia biurowe, mieszkania służbowe, bocznice kolejowe, stacje paliw, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń. Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie.

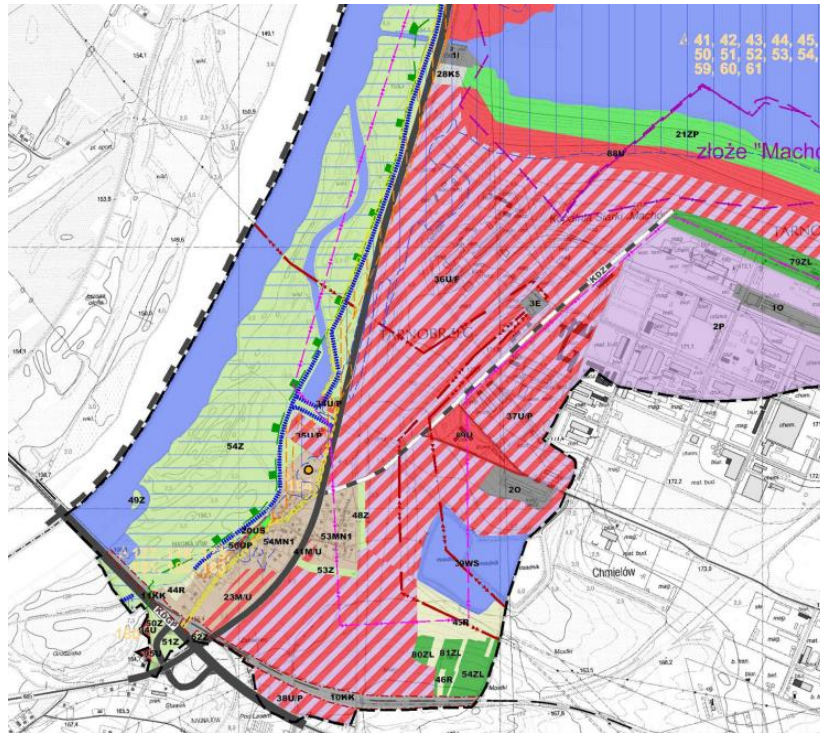
Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się mieszkania służbowe, bez możliwości występowania funkcji mieszkaniowej samodzielnie na działce;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej, który minimalizowałby negatywne oddziaływanie wzdłuż granic terenu;
- 3) zaleca się sporządzenie MPZP dla terenów przed ich zainwestowaniem.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3,0;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;

- 3) wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 18 m;



Ryc. 12. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnobrzeg, źródło: SIP Tarnobrzeg

4 Informacje o materiałach geodezyjnych, potrzebnych do sporządzenia planu

Art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r. poz. 1130) stanowi, że:

„Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Nagnajów” w Tarnobrzegu, zostanie sporządzony na fragmencie mapy zasadniczej w postaci wektorowej uzyskanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

5 Niezbędny zakres prac planistycznych

Ustala się niezbędny zakres prac planistycznych:

- Sporządzenie projektu uchwały o przystąpieniu do miejscowego planu (tekst i rysunek planu, uzasadnienie, dane przestrzenne);
- Sporządzenie inwentaryzacji urbanistycznej;
- Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zagospodarowania terenów osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu zostanie sporządzony z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że „w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
 - 3a) *zasady kształtowania krajobrazu;*
- 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
- 7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*
- 8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*
- 9) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*
- 10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*
- 12) *stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4”*

Plan może także określać, w zależności od potrzeb, elementy wymienione w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan zostanie sporządzony na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

6 PODSUMOWANIE

- 6.1 Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni ok. 23,6 ha, położony jest w mieście Tarnobrzeg na prawach powiatu, w województwie podkarpackim.**
- 6.2 Z porównania przewidywanych rozwiązań projektu miejscowego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzeg, wynika, że występuje zgodność planowanych rozwiązań.**
- 6.3 W związku z powyższym zasadne jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego i podjęcie przez Radę Miasta Tarnobrzega uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Nagnajów” w Tarnobrzegu.**