

PREZYDENT MIASTA TARNOBRZEGA

ANALIZA dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Miechocin-Północ” 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 „Miechocin-Północ” w Tarnobrzegu.....	3
2.1	Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Miechocin-Północ” w Tarnobrzegu.	3
2.2	Cel opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Miechocin-Północ” w Tarnobrzegu.	7
2.3	Informacje dotyczące obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Miechocin-Północ” w Tarnobrzegu.	8
1.	Położenie i stan zagospodarowania	8
2.	Analiza terenu pod kątem ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	8
3.	Analiza terenu pod względem występowania osuwisk	10
4.	Analiza terenu pod względem występowania obszarów zagrożenia powodziowego	11
5.	Analiza terenu pod kątem ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	11
6.	Analiza terenu pod kątem struktury własnościowej	12
7.	Analiza przepisów w zakresie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	13
8.	Możliwości obsługi komunikacyjnej i wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	13
9.	Stan prawny terenu	15
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	21
5	Niezbędny zakres prac planistycznych	21
6	PODSUMOWANIE	23

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 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 „Miechocin-Północ” w Tarnobrzegu.

2.1 Wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Miechocin-Północ” w Tarnobrzegu.

Potrzeba sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Miechocin Północ” w Tarnobrzegu jest wynikiem ustalenia nowej polityki przestrzennej miasta oraz złożonych wniosków. Osiedle „Miechocin Północ” zostało częściowo objęte planem miejscowym (uchwała Nr XI/141/2011 Rady Miasta Tarnobrzeg z dnia 26 maja 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Miechocin” w Tarnobrzegu). Północna część osiedla pozostaje jednak bez aktualnego planu miejscowego.

Ustalenie zakresu opracowania planu miejscowego dla terenu osiedla „Miechocin Północ” 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.	08.12.2017	Dotyczy wszystkich terenów wskazanych w planach miejscowych miasta Tarnobrzega	Możliwy do uwzględnienia	Wniosek dotyczy dopuszczenia w planie miejscowym zabudowy parterowej dla budownictwa wielorodzinnego
2.	22.07.2020	Dz. 167/2, Tarnobrzeg	Brak możliwości uwzględnienia (niezgodne ze studium)	Dotyczy zmiany przeznaczenie działki rolnej nr 167/2 w Tarnobrzegu na teren zabudowy mieszkaniowej. Ponadto wnioskodawca prosi o doprowadzenie drogi dojazdowej i mediów.
3.	18.01.2021	Dz. 197, Tarnobrzeg	Brak możliwości uwzględnienia (niezgodne ze studium)	Dotyczy zmiany przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
4.	29.05.2024	Teren osiedla Miechocin „Północ” dla obszaru zabudowy wyznaczonego układem ulic: A. Mickiewicza – J. Długosza – St. Orła – Gruntowa – Por. Samy – Wisłostrada w Tarnobrzegu	Możliwy do uwzględnienia	Wniosek dotyczy uzasadnienia potrzeby wykonania MPZP dla osiedla Miechocin „Północ”.
5.	27.08.2024	Dz. Nr ewid. 351/1, Tarnobrzeg	Możliwy do uwzględnienia	Cmentarz nie będzie poszerzany w przyszłości
6.	02.09.2024	Dz. Nr ewid. 2276, Tarnobrzeg	Możliwy do uwzględnienia	Cmentarz zamknięty, wpisany do rejestru zabytków województwa tarnobrzskiego. Wpis z 24.04.1987 r.
7.	02.09.2024	Dz. Nr ewid. 155, 153/1, 153/2, 153/3, Tarnobrzeg	Możliwy do uwzględnienia	Cmentarz czynny, przeznaczony do poszerzenia na działkach o nr ewid. 153/1, 153/2, 153/3.

Analiza wskazanego obszaru wykazała, że na terenie „Miechocin-Północ” znajdują się trzy cmentarze (Ryc.1.):

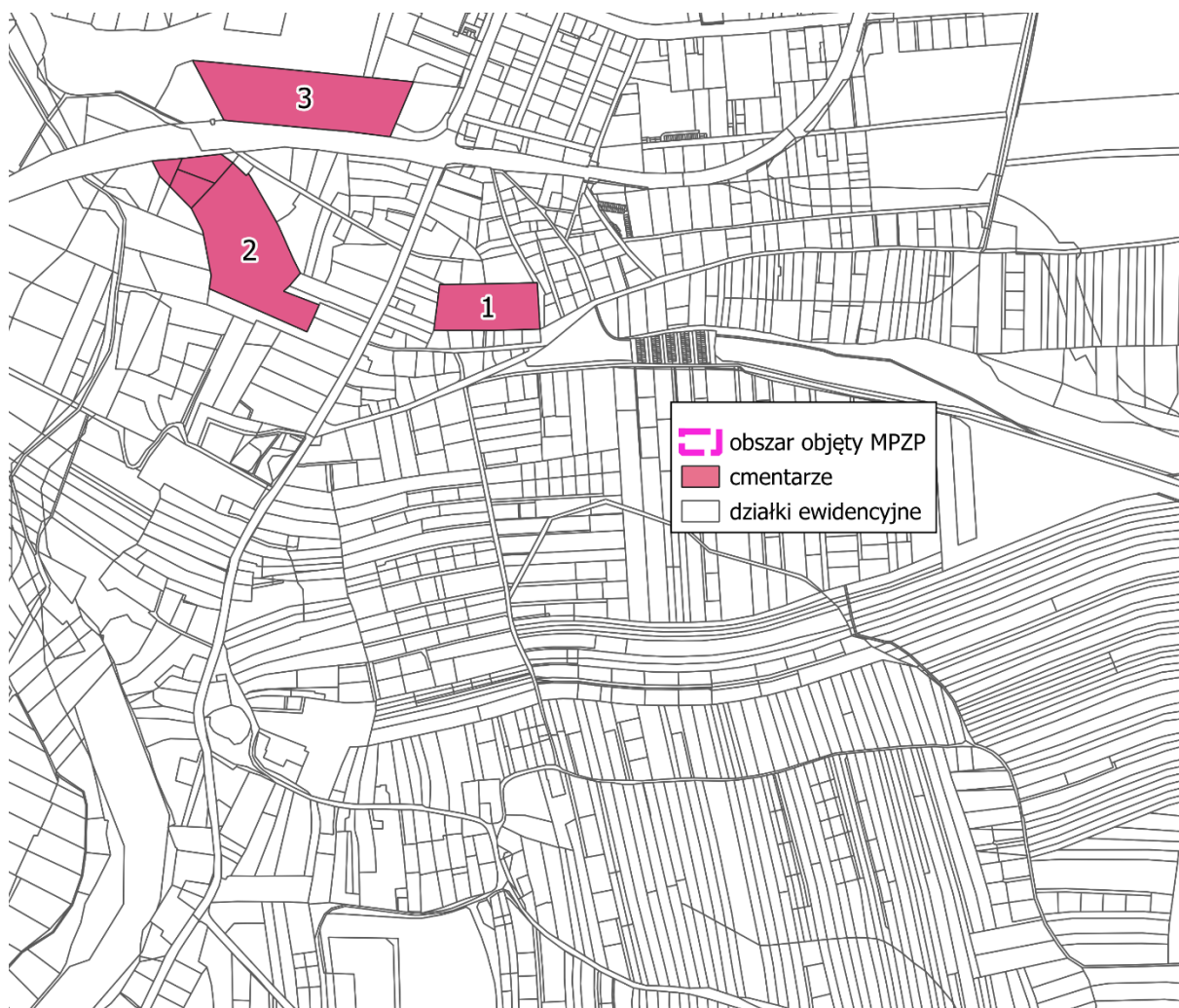
1. Cmentarz parafialny w Miechocinie na „Piaskach” zlokalizowany na działce nr ewid. 2276.

Z pisma (nr KO.O.23365.2024) otrzymanego od proboszcza parafii pw. Św. Marii Magdaleny Tarnobrzeg-Miechocin, stanowiącego odpowiedź na pismo UAB-IV.6724.2.102.2024 dotyczącego udzielenia informacji w sprawie istniejących cmentarzy parafialnych, wynika iż na mocy postanowienia Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Tarnobrzegu z 31 marca 1962 roku cmentarz został zamknięty. Obecnie znajduje się pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i na jego terenie wykonywane są wyłącznie renowacje zabytkowych pomników nagrobnych. Na ryc.1. oznaczony cyfrą „1”;

2. Cmentarz parafialny zlokalizowany na działce nr ewid. 155 w Tarnobrzegu. Z ww. pisma proboszcza parafii wynika, iż cmentarz został przeznaczony do poszerzenia o teren obejmujący działki nr ewid. 153/1, 153/2 i 153/3 w obrębie Tarnobrzeg. Proboszcz parafii pw. Św. Marii Magdaleny Tarnobrzeg-Miechocin, do której należy ów cmentarz, wniósł wniosek w sprawie uwzględnienia poszerzenia cmentarza w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Miechocin-Północ” w Tarnobrzegu. Na ryc.1. oznaczony cyfrą „2”;
3. Cmentarz parafialny, wyznaniowy Kościoła Katolickiego w Tarnobrzegu zlokalizowany na działce nr ewid. 351/1. Z pisma otrzymanego od parafii rzymskokatolickiej pw. Wniebowzięcia NMP w Tarnobrzegu, Sanktuarium Matki Bożej Dzikowskiej oo. Dominikanów, wynika że na terenie cmentarza nie ma nowych grobów, a jedynie pochówki w grobach istniejących w ramach dzierżawy. Parafia nie zamierza poszerzać cmentarza w przeszłości. Na ryc.1. oznaczony cyfrą „3”;

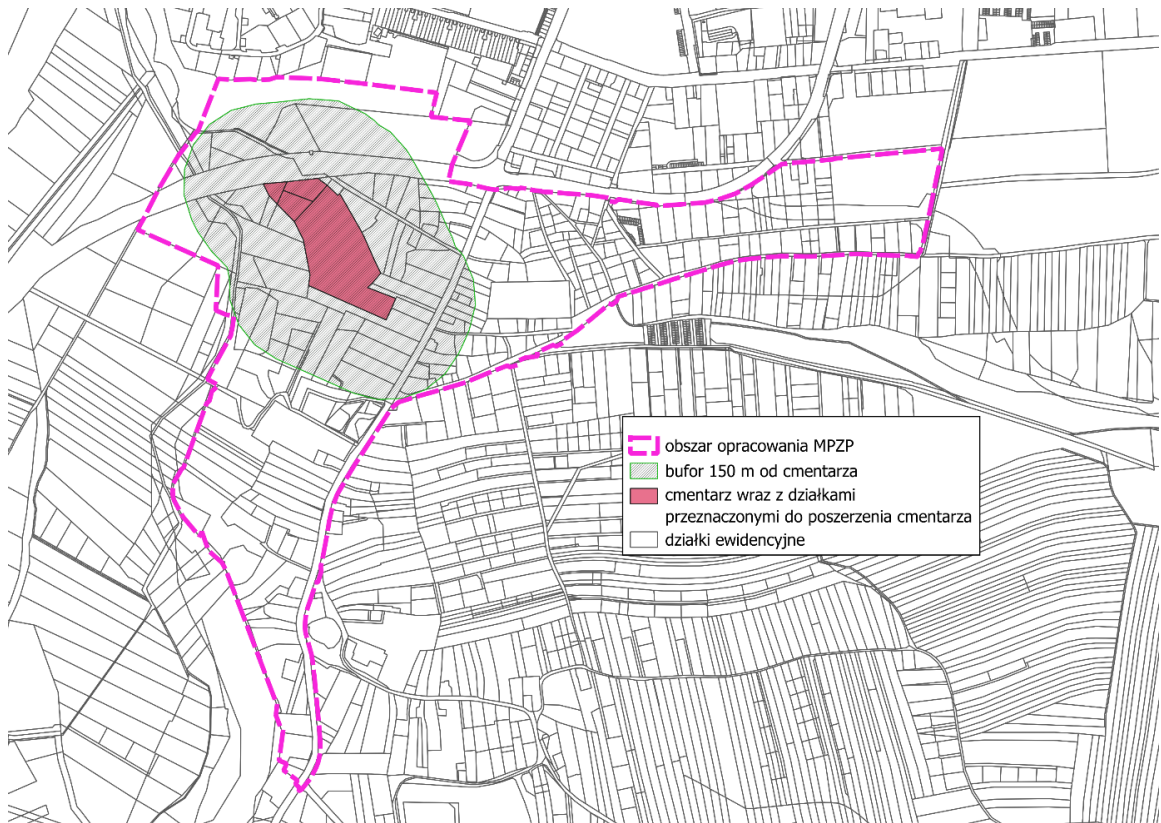
W związku z tym, że jeden z cmentarzy, zlokalizowany na działce 155, został wskazany do poszerzenia, należy uwzględnić strefę ochronną wokół cmentarza. Obowiązek ten wynika z art. 15 ust. 2b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu: „plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenia istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza”.

W związku z §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednia na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 53 poz. 315) „odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są to tej sieci podłączone”.



Ryc. 1. Cmentarze istniejące na obszarze osiedla „Miechocin Północ” w Tarnobrzegu

Teren opracowania uwzględni obszar wskazany przez Radnego Miasta Tarnobrzeg we wniosku nr 4 wg powyższej tabeli lecz został zwiększony o strefę ochronną wokół cmentarza zlokalizowanego na działce nr ewid. 155 oraz działek wskazanych do poszerzenia o bufor 150 metrów. Granica planu miejscowego została wskazana na ryc. 2.



Ryc. 2. Cmentarze istniejące na obszarze osiedla „Miechocin Północ” w Tarnobrzegu

Teren opracowania ma powierzchnię ok. 60,5 ha.

2.2 Cel opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Miechocin-Północ” w Tarnobrzegu.

Opracowanie planu miejscowego dla terenów osiedla „Miechocin Północ” ma na celu ujednolicenie przyjętych w polityce przestrzennej miasta Tarnobrzega rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych mających kluczowe znaczenie w procesie kształtowania i poszanowania ładu przestrzennego zgodnie z wymogami ustawowymi narzuconymi ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130).

Niniejszy plan ma w szczególności na celu zapewnić właściwe połączenie komunikacyjne pomiędzy istniejącą siecią dróg, a nowopowstałą zabudową mieszkaniową. Dotychczas stosowane zasady budowy dróg są niejednolite, co skutkuje powstawaniem dróg o niestandardowej szerokości, które uniemożliwiają płynną komunikację. Ponadto istotne jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę dla terenów wokół „Miechocin-Północ” 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 „Miechocin-Północ” w Tarnobrzegu.

1. Położenie i stan zagospodarowania

Obszar objęty analizą stanowi teren położony w granicach miasta Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim, w powiecie Tarnobrzeg.

Północną granicę obszaru opracowania stanowi działka 310/33 oraz Wisłostrada, natomiast granica zachodnia terenu objętego opracowaniem w części pokrywa się z zakresem istniejącego planu miejscowego sporządzonego w 1999 roku dla terenu górniczego „Tarnobrzeg II” (Uchwała Nr V/46/99 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 3 lutego 1999 r.). Granica południowa została ustanowiona wzdłuż ulic Adama Mickiewicza i Jana Długosza, zachowując ciągłość dróg istniejących. Obszar opracowania domknięto wzdłuż ulicy Gruntowej oraz granic działek ewidencyjnych.

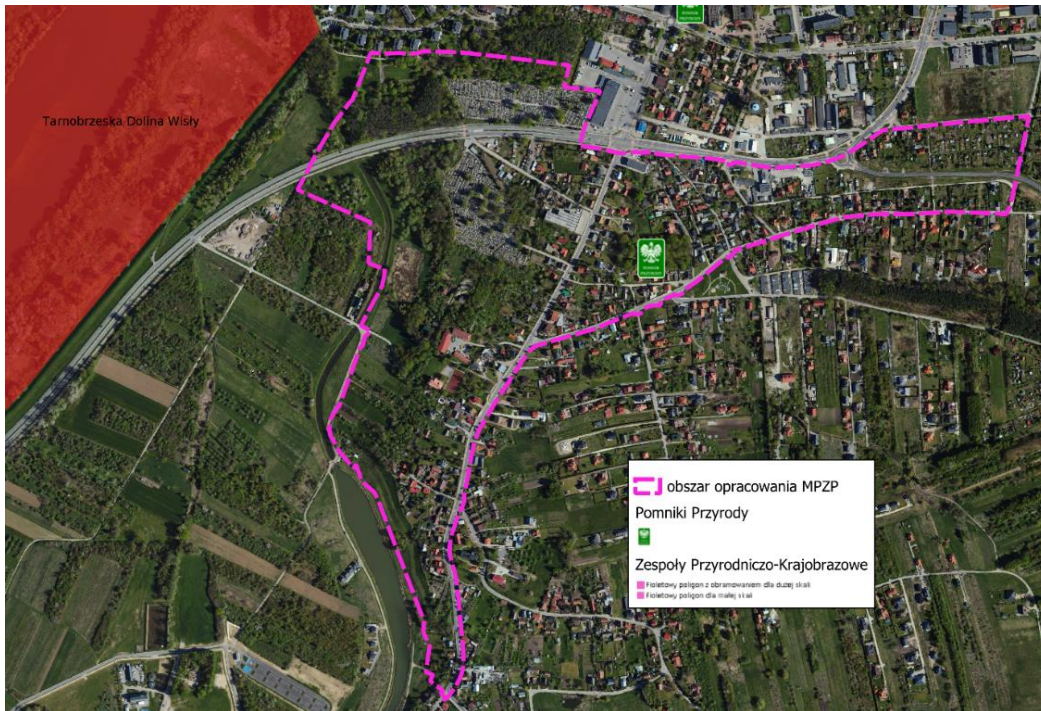
Sieć osadnicza na terenie opracowania jest zwarta i skupia się wzdłuż głównych dróg publicznych. Dominuje zabudowa jednorodzinna, wokół których skupiają się budynki gospodarcze i obiekty o nieznanym przeznaczeniu, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków literą „i”. Budynki mieszkaniowe jednorodzinna mają maksymalnie jedną lub dwie kondygnacje. Zabudowa jest gęsta, szczególnie w części centralnej obszaru opracowania, wokół kościoła.

Na terenie obszaru opracowania znajduje się również sporo obiektów usługowych, handlowych oraz gospodarczych. W granicach terenu objętego projektem planu miejscowego znajduje się także cmentarz o powierzchni ok. 2,4 ha, szkoła podstawowa oraz biblioteka publiczna.

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

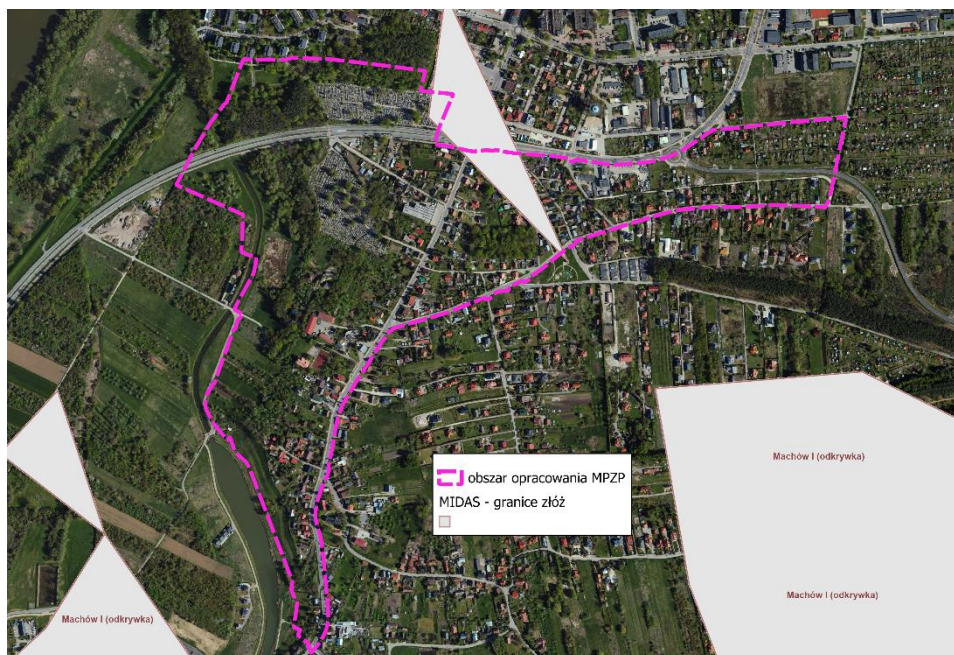
Obszar opracowania znajduje się poza wielkopowierzchniowymi formami ochrony przyrody, takimi jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu. Teren objęty analizą nie leży w Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, nie jest położony w pobliżu jej granicy oraz w żaden sposób nie będzie na nią oddziaływać, w związku z tym nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin i zwierząt, dla których wyznaczono obszar Natura 2000. Ponadto nie stwierdzono występowania rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

Na terenie opracowania zlokalizowano jeden pomnik przyrody – Dąb szypułkowy (Numer rejestru miejskiego: 662).



Ryc. 3. Lokalizacja pomnika przyrody na terenie objętym obszarem opracowania

Na terenie obszaru objętego projektem planu miejscowego znajdują się złoża siarki, eksploatowane metodą odkrywkową do końca 1992 roku. Kopalnia Siarki Machów, została poddana w stan likwidacji. Według dokumentacji geologicznych złóż sporządzonych po zakończeniu eksploatacji, zasoby geologiczne bilansowe siarki rodzimej wynoszą dla złoża Machów I – 13 965 tys. ton. Na obszarze opracowania nie występują surowce perspektywiczne i prognostyczne, nie wydano również koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż surowców

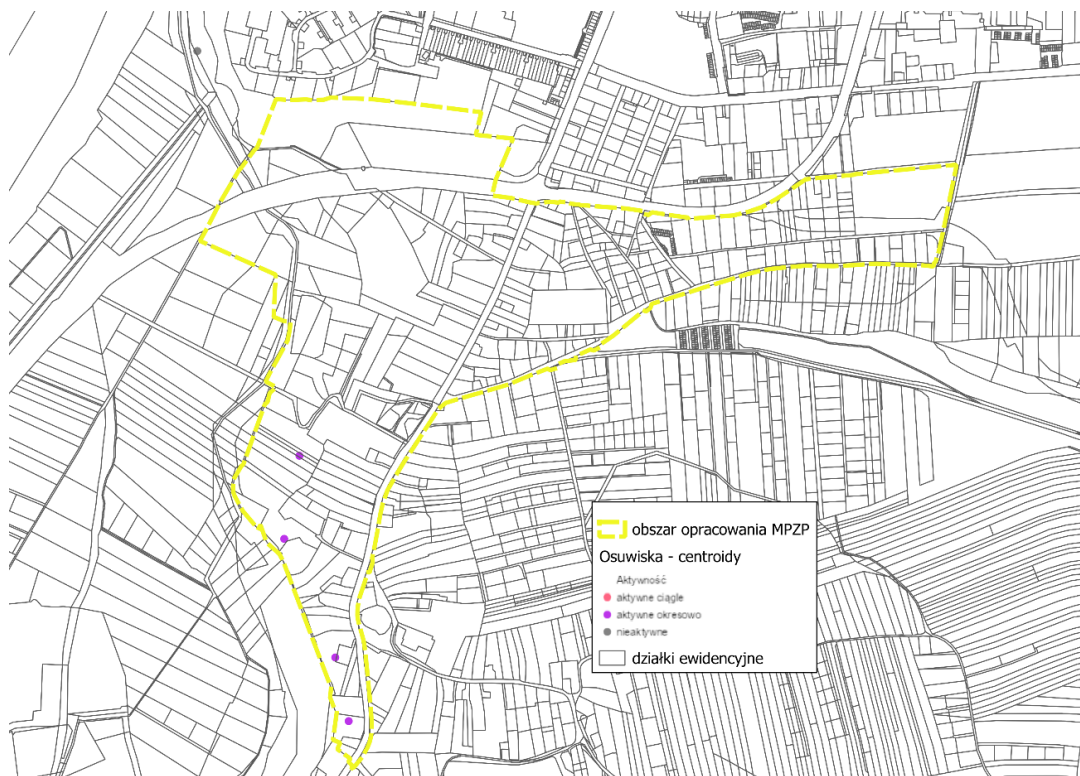


Ryc. 4. Złóża i tereny gómicze na terenie opracowania

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

3. Analiza terenu pod względem występowania osuwisk

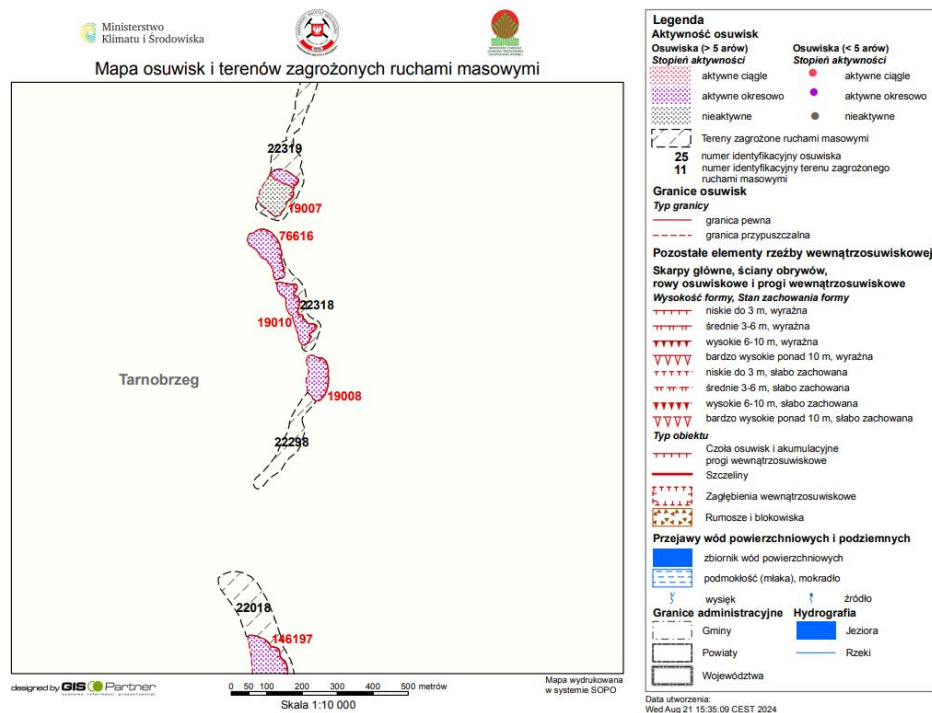
Na terenie opracowania znajdują się cztery aktywne okresowo osuwiska.



Ryc. 5. Lokalizacja osuwisk na terenie opracowania

- Osuwisko nr id 19007 – powierzchnia osuwiska 0,97 ha, aktywne okresowo w części północnej, przy wschodniej granicy obszaru osuwiska wyraźna skarpa o wysokości 3-6 m, uważana wg skali SOPO jako średnio wysoka. Część południowa osuwiska oznaczona jako nieaktywna;
- Osuwisko nr id 76616 – powierzchnia 0,76 ha, aktywne okresowo, przy wschodniej granicy obszaru osuwiska wyraźna skarpa o wysokości do 3 m, uważana wg skali SOPO jako niska;
- Osuwisko nr id 19010 – powierzchnia 0,68 ha, aktywne okresowo, przy wschodniej granicy obszaru osuwiska wyraźna skarpa o wysokości do 3 m, uważana wg skali SOPO jako niska;
- Osuwisko nr id 19008 – powierzchnia 0,66 ha, aktywne okresowo, przy wschodniej granicy obszaru osuwiska wyraźna skarpa o wysokości do 3 m, uważana wg skali SOPO jako niska.

Wokół ww. osuwisk wykazano tereny zagrożone ruchami masowymi (Ryc. 5.).



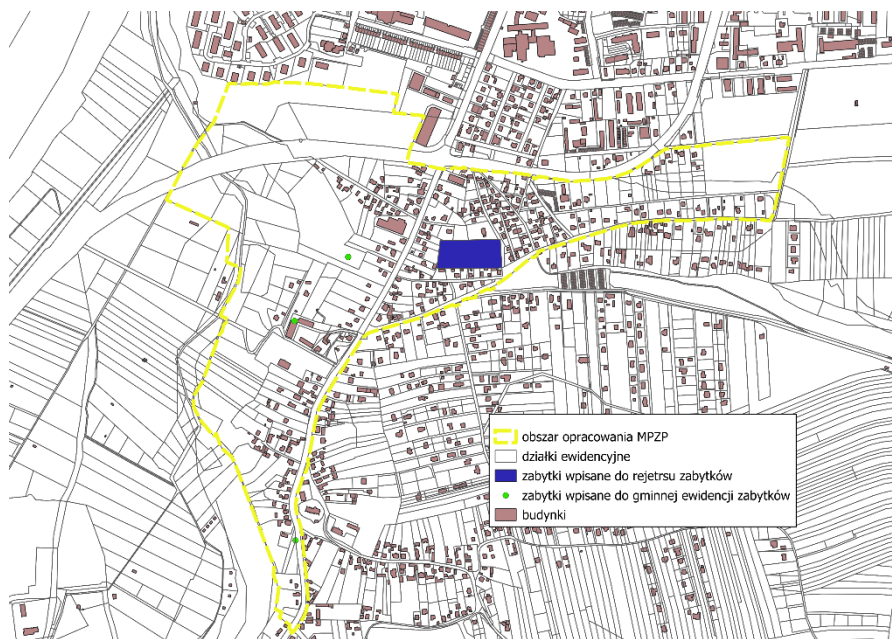
Ryc. 6. Opis osuwisk na terenie opracowania, źródło: SOPO

4. Analiza terenu pod względem występowania obszarów zagrożenia powodziowego

Obszar analizowany planu znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

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

Na terenie analizowanego obszaru występują zarówno obiekty wpisane do rejestru zabytków, jak i do gminnej ewidencji zabytków.



Ryc. 7. Lokalizacja zabytków na terenie objętym planem miejscowym

W rejestrze zabytków znajduje się dawny parafialny cmentarz rzymskokatolicki „Na Piaskach” z 1 poł. XIX w. (numer wpisu w rejestrze: **321/A z 10.06.1988 r.**) zlokalizowany w centralnej części obszaru analizowanego przy ul. Stanisława Orła 11. Na terenie cmentarza parafialnego znajduje się zachowana kaplica neogotycka z XIX w. i licznymi nagrobkami z tego samego czasu oraz zabytkowe ogrodzenie (numer wpisu w rejestrze: **321/A z 10.06.1988r.**).



Ryc. 8. Cmentarz parafialny rzymskokatolicki w Tarnobrzegu wpisany do rejestru zabytków, *źródło: zabytek.pl*

W gminnej ewidencji zabytków znajdują się obiekty:

1. Kapliczka z 1935 roku na skrzyżowaniu ulic Mickiewicza na dz. ewid. 255/1;
2. Najstarsza część nowego cmentarza na dz. ewid nr 155;
3. Dwie dworskie stajnie obecnie z końca XIX w. pełniące funkcje magazynu.

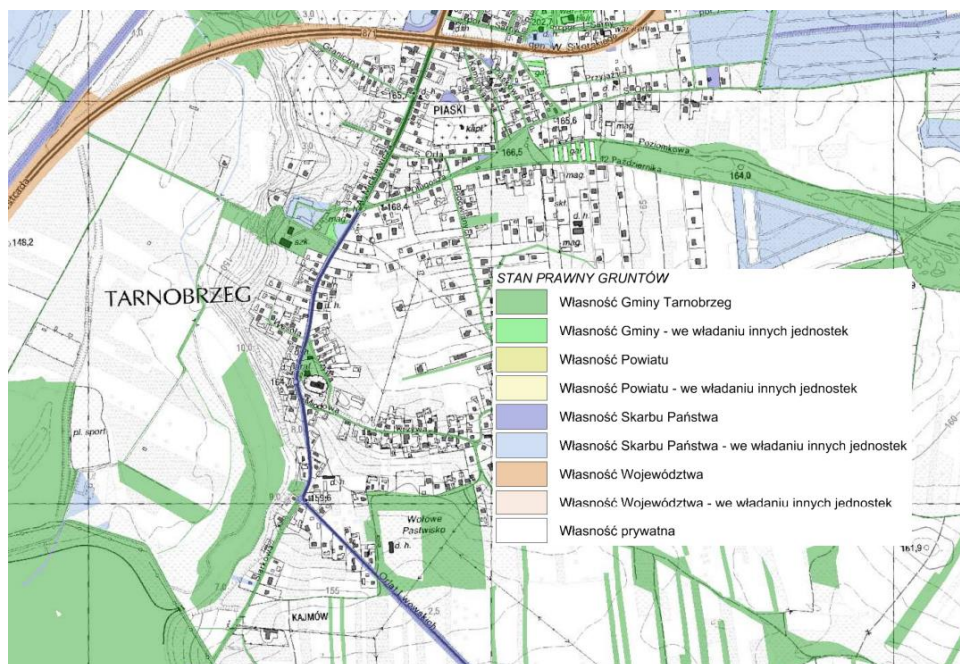
Na analizowanym obszarze znajduje się jedno stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków – stanowisko wielokulturowe – Miechocin 6, nr AZP 92-73, ślad osadnictwa: wczesny okres epoki brązu; osada: wczesne średniowiecze; ośrodek garncarski: XVII-XVIII w.

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, należą do gminy Tarnobrzeg. Część z nich znajduje się we władaniu innych jednostek. Droga wojewódzka nr 871 „Wisłostrada” stanowi własność województwa podkarpackiego.

Pojedyncze działki na terenie opracowania stanowią własność kościoła oraz własność Skarbu Państwa.



Ryc. 9. Stan prawny i własność gruntów na opracowywanym terenie, źródło: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnobrzeg, załącznik nr 3

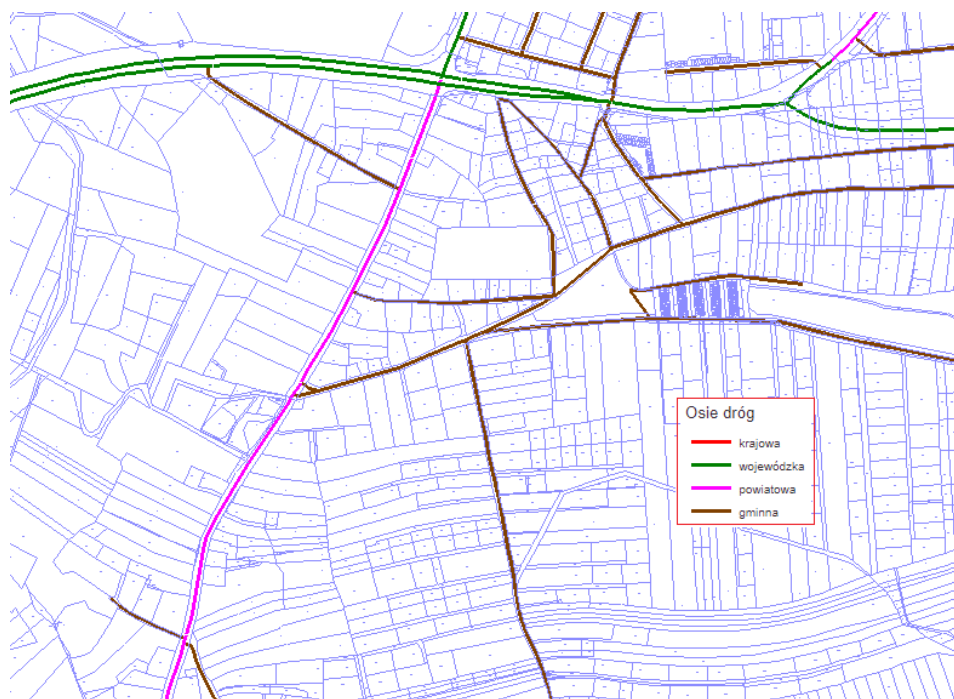
7. Analiza przepisów w zakresie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

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. Północna część obszaru objętego opracowaniem MPZP graniczy z drogą wojewódzką nr 871 „Wisłostrada”. Droga wojewódzka wyposażona jest w pas pieszo-rowerowy. Przez centralną część obszaru

przebiega droga powiatowa, ul. A. Mickiewicza zlokalizowana na działkach nr ewid. 367/17 i 255/1. Uzupełnienie opisanej infrastruktury drogowej są liczne drogi gminne.

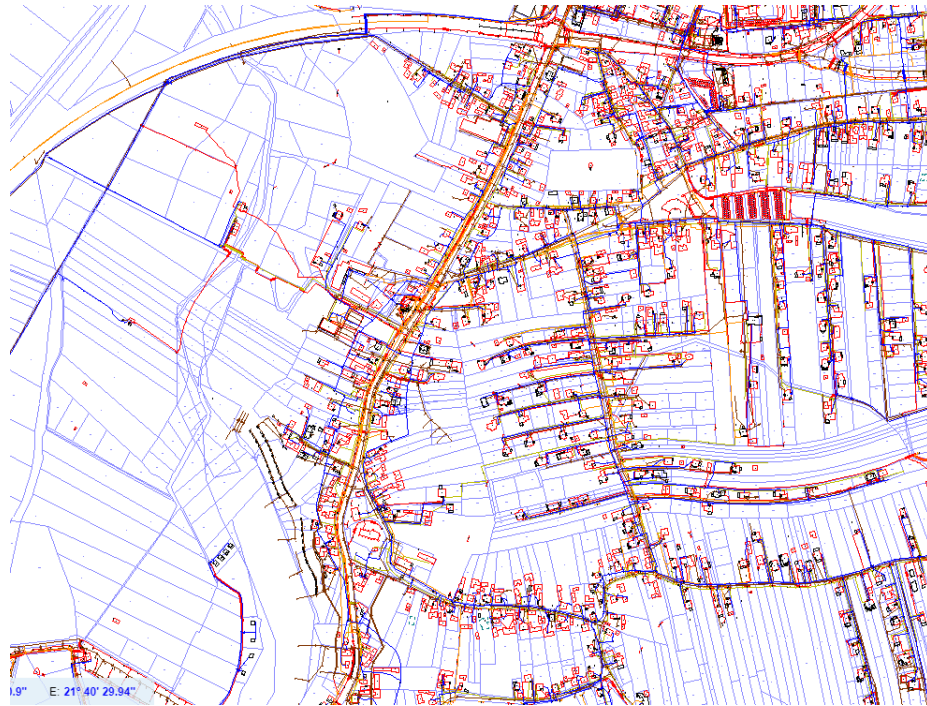


Ryc. 10. Istniejąca sieć drogowa na terenie objętym obszarem opracowania, źródło: SIP Tarnobrzeg

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;
- Sieć wodociągowa wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną. Przy budynkach mieszkalnych zlokalizowano również liczne studnie;
- Sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia, wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- Sieć kanalizacyjna ogólnospławna, sanitarna i deszczowa, wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- Sieć telekomunikacyjna wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną. Linie telekomunikacyjne zostały zainstalowane na istniejących słupach elektroenergetycznych;

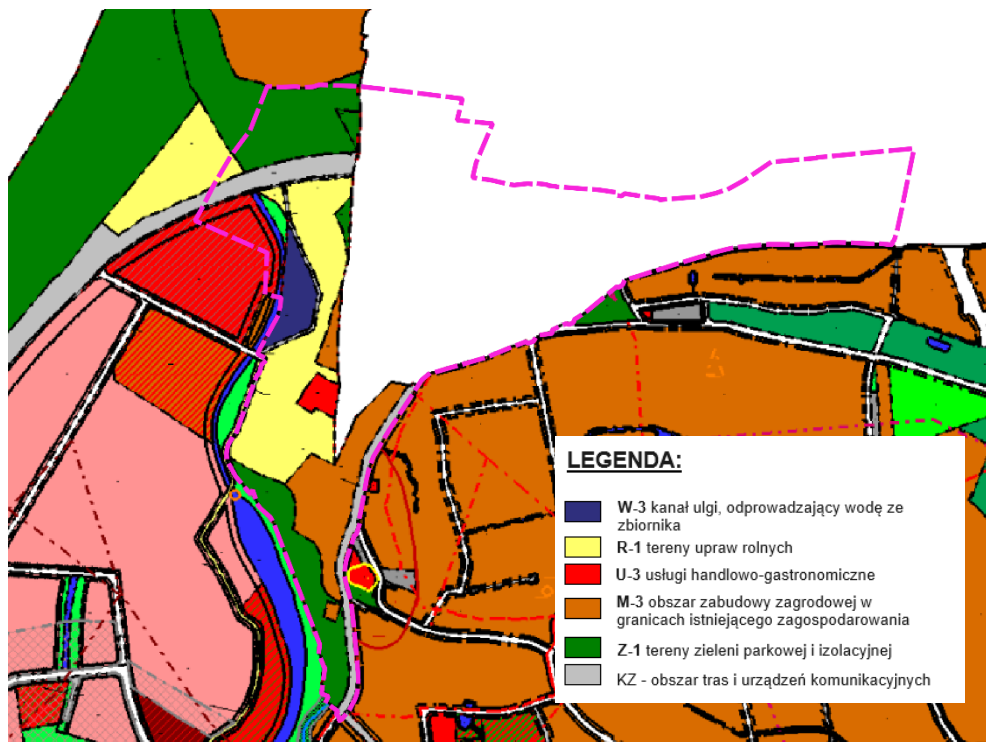
Ponadto na terenie objętym planem zagospodarowania zidentyfikowano stację benzynową, wyposażoną w sieć specjalną (benzynową), wyposażoną w niezbędną infrastrukturę techniczną.



Ryc. 11. Uzbrojenie terenu w media, źródło: SIP Tarnobrzeg

9. Stan prawny terenu

Część terenu objętego analizą została objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Tarnobrzeg II”, przyjętego 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).



Ryc. 12. 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, „UA” teren usług biurowych i administracji, „UE” teren usług edukacji, „UG” teren usług gastronomii,
- „K” teren komunikacji, w tym: „KD” – teren komunikacji drogowej publicznej, „KO” teren obsługi komunikacyjnej,
- „I” teren infrastruktury technicznej, w tym: „IN” – teren obsługi produktów naftowych,
- „C” teren cmentarza, w tym: „CC” – teren cmentarza czynnego, „CZ” teren cmentarza zamkniętego;
- „Z” teren zieleni, w tym: „ZN” – teren zieleni naturalnej, „ZP” teren zieleni urządzonej, „ZD” – teren ogrodów działkowych.

Należy również ustalić strefę ochronną wokół istniejącego cmentarza.

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:

1. U – usług komercyjnych

Istniejące i projektowane usługi komercyjne.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleni. Na terenach oznaczonych symbolem 85U i 97U jako funkcje uzupełniające dopuszcza się ponadto usługi zdrowia.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- dopuszcza się lokalizację parkingów;
- dla terenu oznaczonego symbolem 76U jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się centrum obsługi ruchu pasażerskiego (teren istniejącego dworca autobusowego) w przypadku zmiany lokalizacji dworca autobusowego przeznaczenie terenu pod usługi komercyjne;
- dopuszcza się usługi publiczne jako funkcję uzupełniającą;
- dla terenów 14U, 16U, 17U, 23U, 43U, 73U, 79U za zgodne ze studium uznaje się lokalizację stacji paliw.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

- intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 5,0;
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 15 m; dopuszcza się dominanty przestrzenne (wysokościowe) o wysokości nie większej niż 25 m w formie np. bannerów i wież reklamowych;
- wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.

2. ZC – cmentarzy,

Cmentarze nowe i istniejące, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przewiduje się zmiany funkcji.

W strefie sanitarnej 50 i 150 metrów od cmentarzy obowiązują przepisy odrębne. Na terenie cmentarzy dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: kaplice, domy pogrzebowe, kolumbaria oraz w postaci usług handlu detalicznego pod warunkiem nie występowania tych usług samodzielnie.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wysokość zabudowy nie wyżej niż 15 m;
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

3. Z – zieleni,

Istniejące i projektowane obszary zieleni oraz zespołów zieleni izolacyjnej, niskiej, nieurządzonej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy budynkami;
- dopuszcza się jako funkcje uzupełniające urządzenia służące zabezpieczeniu przeciw powodzi, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, ciągi piesze i rowerowe oraz terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania (w tym łąki i pastwiska).

4. MN – zabudowy jednorodzinnej miejskiej

Istniejąca oraz projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wysokiej intensywności.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

- 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;

- urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- dopuszcza się garaże wolnostojące;
- 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;
- 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 10% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 13 m;
- wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.

5. UP – 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:

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

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

- intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3,0;
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 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;
- wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.

6. KS – usług komunikacji,

Istniejące i projektowane obszary obsługi komunikacji, rozumiane jako obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji takie jak: parkingi, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, garaże.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń oraz usługi komercyjne pod warunkiem nie występowania tych usług samodzielnie na działce.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się stacje paliw i warsztaty samochodowe, za wyjątkiem obszarów położonych pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową;
- zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej. Parametry i wskaźniki urbanistyczne:
- intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0 z zastrzeżeniem pkt 3;
- wysokość zabudowy nie wyżej niż 8 m z zastrzeżeniem pkt 3;
- na terenie oznaczonym symbolem 11KS intensywności zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 4,0 oraz wysokość zabudowy nie wyżej niż 15 m.

7. 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:

- budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy;
- zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- dopuszcza się garaże wolnostojące;
- 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;
- 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

8. KDG – drogi i ulice klasy głównej,

Istniejące i projektowane drogi publiczne klasy głównej.

Zasady zagospodarowania terenu

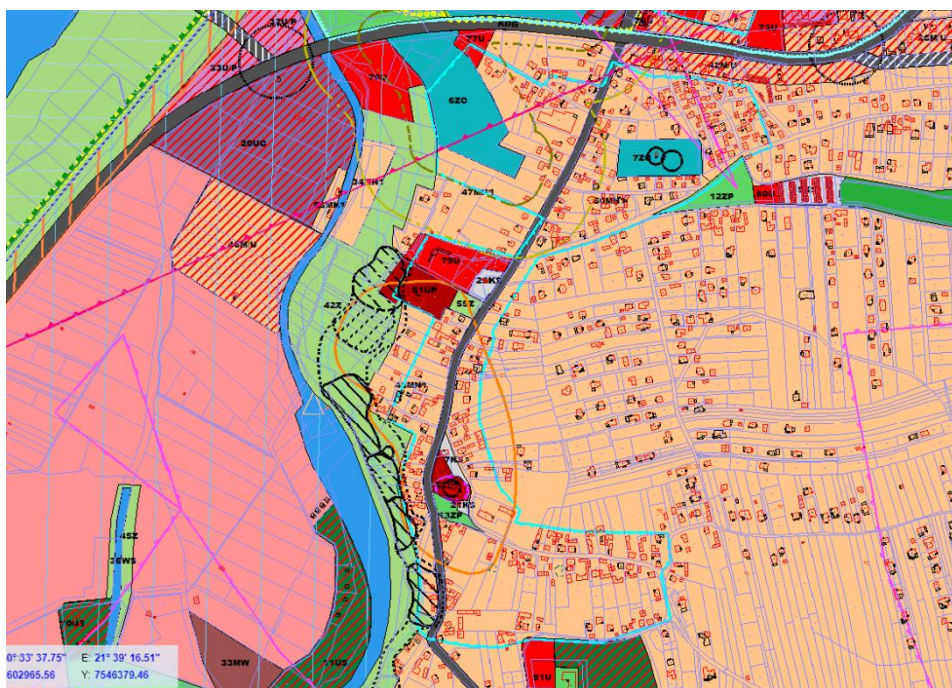
- parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu wyznaczonych na rysunku "kierunków" zagospodarowania przestrzennego dróg zgodnie z warunkami technicznymi oraz do granic własności nieruchomości.

9. ZD – ogrodów działkowych,

Istniejące i projektowane ogrody działkowe, rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wysokość zabudowy nie wyżej niż 5 m;
- pozostałe zagospodarowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych.



Ryc. 13. 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 „Miechocin-Północ” 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 Miechocin „Północ” 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 ład 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. 60,5 ha, położony jest w Mieście Tarnobrzeg na prawach powiatu, w województwie podkarpackim.
- 6.2** Z porównania przewidzianych rozwiązań projektu 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 „Miechocin-Północ” w Tarnobrzegu.