

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
TARNOBRZESKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ – MACHÓW III
I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA TARNOBRZEGA**



PREZYDENT MIASTA
Lukasz Nowak

Tarnobrzeg, styczeń 2025 r.

Spis treści

1. Podstawa prawna opracowania	3
2. Teren objęty analizą	3
3. Zakres i cele opracowania planu	4
4. Analiza dokumentów planistycznych	5
5. Aktualne zagospodarowanie terenu.	11
6. Struktura użytkowania gruntów	12
7. Stan prawny nieruchomości objętych projektem planu.	13
8. Analiza terenu pod kątem występowania obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (sytuacja planistyczno-prawna).....	14
9. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Tarnobrzega	15
10. Zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	17
11. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	17
12. Niezbędny zakres prac planistycznych.....	18
13. Wstępna analiza skutków finansowych.....	19
14. Podsumowanie i wnioski.....	20
15. Spis ilustracji.....	20

1. Podstawa prawna opracowania

Dokumentem planistycznym, którego sporządzenie należy do zadań gminy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wykonuje się go w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Procedurę do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym” poprzedza uchwała rady gminy o przystąpieniu do jego sporządzenia. Częścią tej uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego planem.

Przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Stanowi o tym art. 14 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)*.

2. Teren objęty analizą

Obszar objęty analizą znajduje się w południowej części miasta, przy granicy z Gminą Nowa Dęba, w obrębie Nagnajów. Zajmuje on powierzchnię ok 2,73 ha. Lokalizacja przedmiotowego obszaru została wskazana na Rysunku nr 1.

Przedmiotowy obszar obejmuje działki ewidencyjne nr 277/11, 277/39, 277/67, 277/68, 278/5 i 278/6 z obrębu Nagnajów oraz części działek nr 277/65 i 278/4 z obrębu Nagnajów. Obszar wskazany do objęcia planem miejscowym przedstawiony został na Rysunku nr 2.



Rysunek 1 Lokalizacja obszaru objętego analizą

4. Analiza dokumentów planistycznych

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/407/2020 Rady Miasta Tarnobrzeg z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzesckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów II. Przedmiotowy plan został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Woj. Podkarpackiego w 2021 r. pod poz. 420.

W przedmiotowym planie dla obszaru objętego analizą wskazano przeznaczenie pod: *tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych i magazynowych (U/P-1, U/P-2), tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ-2) oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD-1)*. Dla ww. terenów obowiązują m.in. następujące ustalenia:

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

„§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem U/P na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach antenowych o wysokości do 35 m od poziomu terenu, przy czym ogranicza się liczbę masztów do jednego na jednej działce budowlanej,

(...);

- 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń, o ile konieczność ich realizacji wynika z prowadzonej na terenie działalności:

- a) na terenach oznaczonych symbolem U/P na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach antenowych o wysokości do 35 m od poziomu terenu, przy czym ogranicza się liczbę masztów do jednego na jednej działce budowlanej,

(...);

- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta lub na potrzeby obsługi terenów objętych planem można realizować na każdym terenie, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość obiektów – 6 m, z dopuszczeniem ustalonym w pkt 1 i 2,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 35 m²,
dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°.”

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

„§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem,
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,

- b) zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów i instalacji, jak również urządzeń, produkcyjnych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami **U/P**,
 - c) (...)
 - d) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
 - 4) zakaz składowania odpadów;
 - 5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi."

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

„§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL** i **KDD** stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
 - 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
- (...).”

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

„§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) (...),
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **U/P** – 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) (...)
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **U/P** – 40 m;
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 60° do 120°
- (...).”

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

„§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL** i **KDD** stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW** zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych stanowiąc o ich dostępie do drogi publicznej;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w sposób następujący:

- a) dla funkcji biurowej minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych,
- b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych,
- c) dla pozostałych usług 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- d) potrzeby parkingowe na potrzeby planowanych obiektów należy lokalizować na obszarze tej samej działki budowlanej.

2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.”

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 90 mm,
- d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ustala się zapewnienie możliwości wykorzystania do celów przeciwpożarowych wód opadowych i roztopowych gromadzonych w zbiornikach;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,
- d) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej (**KDZ**), dróg publicznych klasy lokalnej (**KDL**), drogi publicznej klasy dojazdowej (**KDD**), oraz drogi wewnętrznej (**KDW**) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
- f) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorników gromadzących wodę do celów przeciwpożarowych,
- g) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- h) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, dołów chłonnych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
- i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, w granicach tej samej działki budowlanej,

- j) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) na terenach oznaczonych symbolem U/P działki budowlane należy wyposażyć w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień;
- 3) zaopatrzenie w gaz:**
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane gazociągi rozdzielcze o minimalnej średnicy 63 mm, przyłącza gazu o średnicy zapewniającej pokrycie zapotrzebowania odbiorcy na paliwo gazowe, jednak o średnicy nie mniejszej niż 25 mm,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:**
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:**
- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci średniego napięcia i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii najwyższych napięć WN 110 kV, oraz jej odbudowę lub budowę nowej linii elektroenergetycznej po jej śladzie, w tym wielotorowej, wielonapięciowej, pod warunkiem, że jej strefa techniczna będzie się zawierać w granicach strefy technicznej wskazanej na rysunku planu,
 - d) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW,
 - f) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w § 5 pkt 3;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:**
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt 1.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się - zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi."

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

„§ 15. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- 3) placów postojowych na potrzeby istniejących obiektów usługowych i produkcyjnych.”

Ustalenia szczegółowe

„§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/P-1** i **U/P-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
 - h) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - i) elewacje:
 - ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm;
 - j) dla istniejących obiektów wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy i nadbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - k) dla istniejących obiektów niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie wysokości zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy, a rozbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ-1** i **KDZ-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

5. Aktualne zagospodarowanie terenu.

Obszar poddany analizie obejmuje teren o powierzchni ok. 2,73 ha, zlokalizowany w południowej części miasta, przy granicy z Gminą Nowa Dęba. Zlokalizowany jest on w granicach Tarnobrzskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Przedmiotowy obszar jest w większości zabudowany. Znajduje się tutaj istniejąca zabudowa o funkcjach usługowych i produkcyjno-magazynowych, a także ciągi komunikacyjne. Przez południową część obszaru przebiega droga gminna klasy dojazdowej - ul. Strefowa (nr 122183R).

Obszar objęty analizą cechuje dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Znajduje się on w zasięgu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, energetycznej oraz ciepłowniczej. Sieci te zlokalizowane są głównie wzdłuż ul. Strefowej i w rejonie przedłużenia ul. Siarkopolowej.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu występuje istniejąca zabudowa produkcyjna i magazynowa.



Rysunek 4 Ortofotomapa z określeniem obszaru wskazanego do objęcia projektem planu miejscowego

6. Struktura użytkowania gruntów

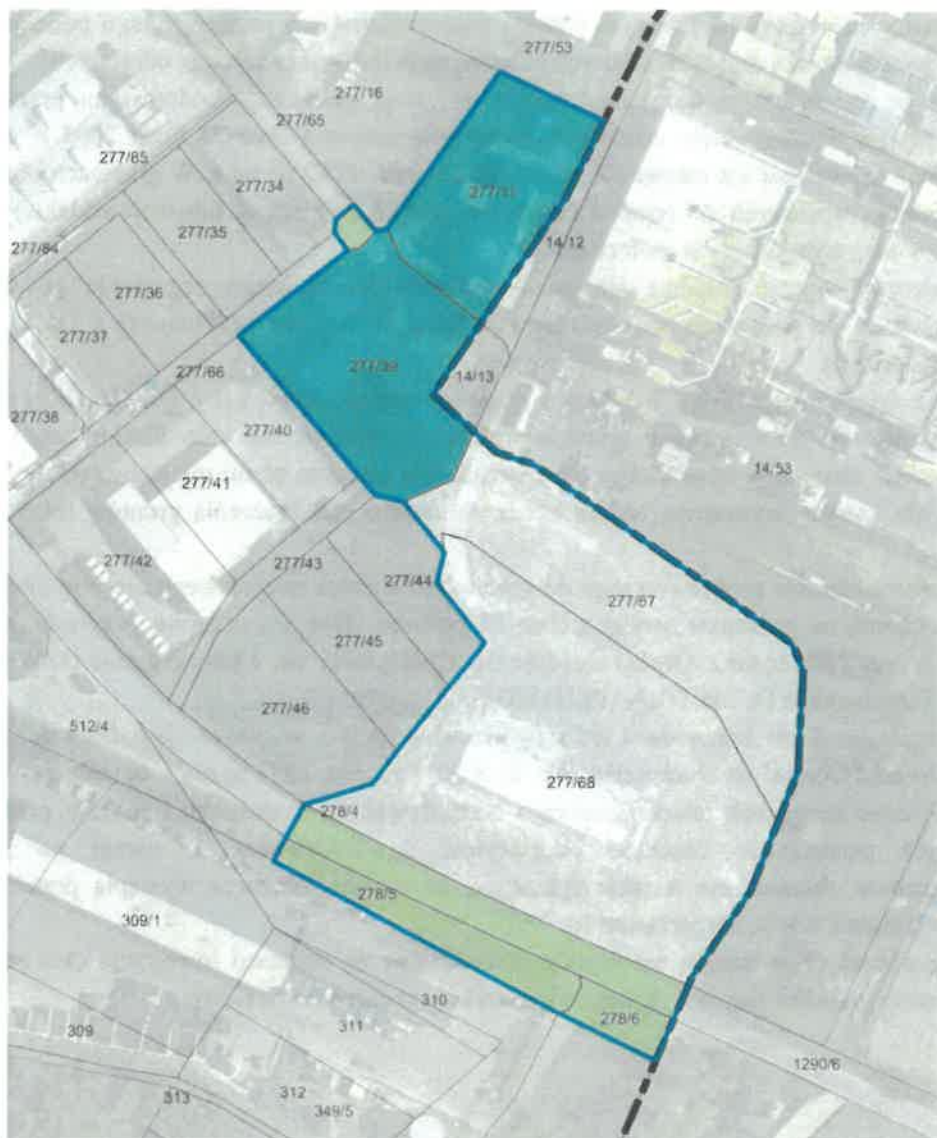
Na terenie objętym analizą przeważającym użytkowaniem gruntów są tereny przemysłowe (Ba), które stanowią ok. 81,9% obszaru. Ponadto w północnej części obszaru występują inne tereny niezabudowane (Bi), które zajmują ok. 11,39% jego powierzchni. Natomiast 6,71% obszaru stanowią drogi (dr).



Rysunek 5 Klasouytki w granicach terenu objętego analizą

7. Stan prawny nieruchomości objętych projektem planu.

Większość nieruchomości objętych przedmiotową analizą stanowi własność Skarbu Państwa (ok. 87,0% całkowitej powierzchni). Grunty te znajdują się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych oraz osób prawnych. Pozostałe grunty stanowią własność Miasta Tarnobrzeg.



- OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ
- WŁASNOŚĆ/WŁADANIE:
 - MIASTO TARNOBRZEG
 - SKARB PAŃSTWA - W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM OSÓB FIZYCZNYCH
 - SKARB PAŃSTWA - W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM OSÓB PRAWNYCH
 - GRANICA MIASTA

Rysunek 6 Stan prawny gruntów

8. Analiza terenu pod kątem występowania obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (sytuacja planistyczno-prawna).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie powinny naruszać przepisów odrębnych. W związku z tym teren wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poddano analizie pod kątem występowania obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują obszary objęte ochroną na podstawie *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.)*. W granicach obszaru brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 2) Przedmiotowy obszar znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego wyznaczonym na podstawie *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.)*.
- 3) *Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)*, reguluje zasady przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach obszaru wyznaczonego do sporządzenia projektu planu miejscowego nie występują tereny, dla których wymagana będzie zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
- 4) W granicach obszaru proponowanego do sporządzenia planu miejscowego nie występują obszary objęte ochroną na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.)*. Obszar znajduje się w odległości ok. 1 km od granic OZW NATURA 2000 - Tarnobrzaska Dolina Wisły (PLH180049)
- 5) *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.)* określa m. in.: rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Z uwagi na planowane przeznaczenie obszaru, nie można wykluczyć, że na ww. obszarze wystąpią przedsięwzięcia, o których mowa w ww. rozporządzeniu.
- 6) Na obszarze objętym analizą nie zostały przewidziane do realizacji inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wykluczającym zmiany przeznaczenia terenu.

9. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Tarnobrzega

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega zostało uchwalone *Uchwałą Nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 r.*

W Studium obszar przeznaczony do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przeznaczony pod: **obszar zabudowy usługowo-produkcyjnej (aktywności gospodarczej)**, oznaczony symbolem 37U/P oraz **obszar infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami**, oznaczony symbolem 2O, dla których określono następujące zasady zagospodarowania:

„3.11. 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, urzędnictwa 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;”*

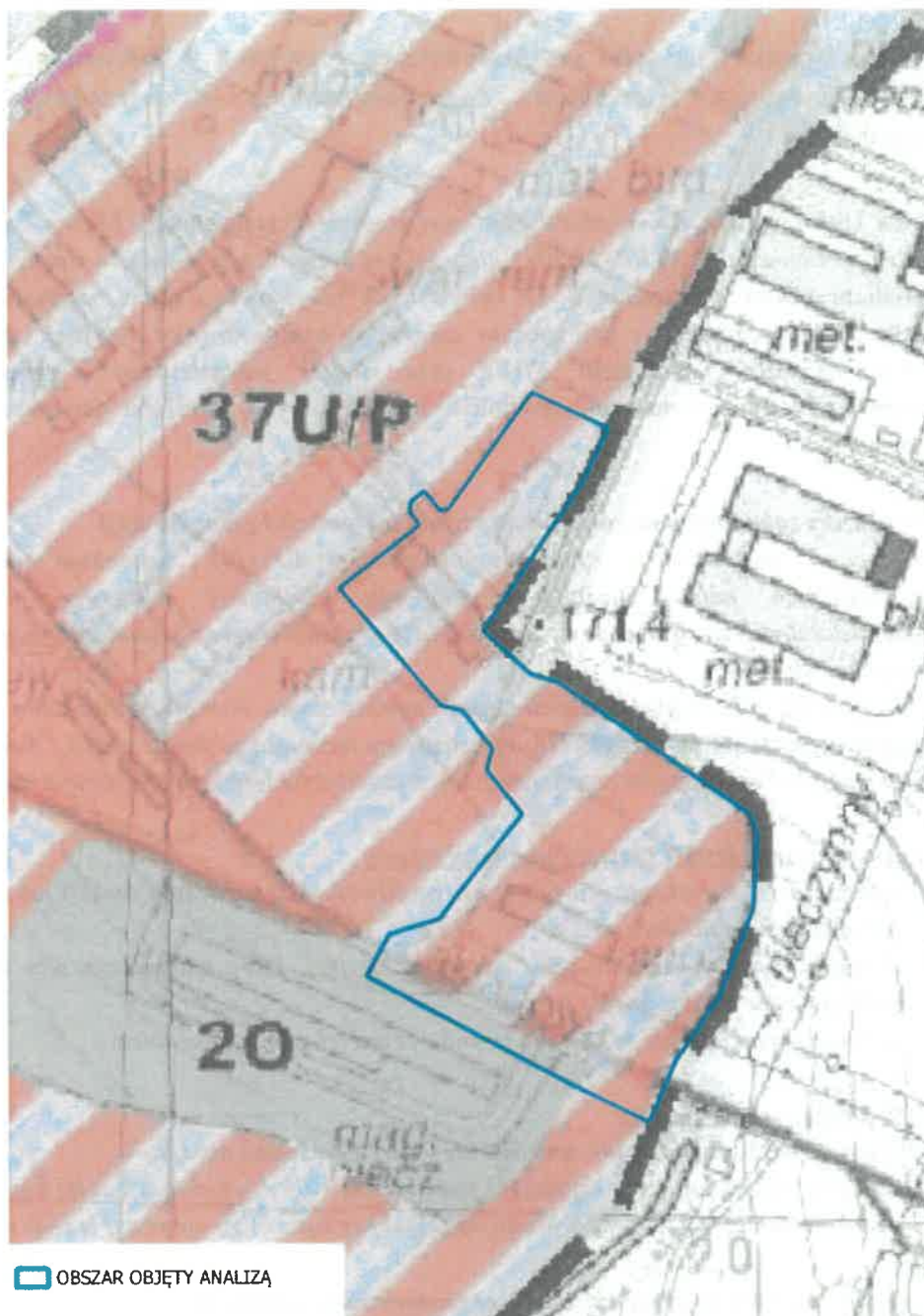
„3.29. O - obszary infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami

Istniejąca i projektowana zabudowa związana z gospodarowaniem odpadami.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: obiekty administracyjne i gospodarcze, urzędnictwa towarzyszące, urzędnictwa infrastruktury technicznej, drogi.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 4,0;*
- 2) wysokość zabudowy nie wyżej niż 15 m;*
- 3) pozostałe zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi w tym instalacja przetwarzania selektywnie zebranych odpadów zielonych i innych bioodpadów oraz instalacja pirolizy.”*



Rysunek 7 Obszar objęty analizą na tle obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega

Analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań w planie miejscowym z ustaleniami Studium wykazała, że określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega kierunki i wskaźniki zagospodarowania są zgodne z planowanym przeznaczeniem terenów w projekcie planu miejscowego.

W związku z powyższym przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego nie będzie wymagało zmiany Studium, gdyż zapewnia sporządzenie projektu planu miejscowego zgodnie z jego wytycznymi.

10. Zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych, uwarunkowań stanu istniejącego oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju określonych w Studium, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III jest zasadne.

Obszar wskazany do sporządzenia planu zlokalizowany jest w sąsiedztwie innych terenów o podobnych funkcjach, realizowana jest już na nim działalność produkcyjna, a zmiana wnioskowanych zapisów dotychczas obowiązującego planu umożliwi w przyszłość dalsze funkcjonowanie i rozwój zlokalizowanych w jego granicach przedsiębiorstw.

Tym samym wskazanie w sporządzanym planie dotychczasowej funkcji terenu (teren usług lub produkcji) i dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia jest zgodne z dotychczasowymi kierunkami rozwoju tej części miasta, a także będzie prowadzić do zwiększenia jego atrakcyjności pod względem inwestycyjnej.

Poprzez postanowienia planu, określające między innymi przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego, w tym zakazy i nakazy chroniące walory środowiska przyrodniczego, zostanie uregulowana sytuacja prawna wnioskowanego obszaru, a także zostaną stworzone narzędzia prawne umożliwiające zarówno realizację nowych inwestycji jak i rozwój istniejących przedsiębiorstw. Ponadto zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego będą spełniały wymogi ustanowionych kierunków polityki przestrzennej zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega.

11. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla potrzeb sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbędne są następujące materiały geodezyjne:

- mapa sytuacyjno-wysokościowa pochodząca z powiatowego zasobu geodezyjno-kartograficznego,
- mapa ewidencyjna,
- wypisy z rejestru gruntów.

12. Niezbędny zakres prac planistycznych.

- 1) Zebranie materiałów wyjściowych do sporządzenia projektu planu: ocena stanu istniejącego, uwarunkowań przestrzennych i infrastrukturalnych.
- 2) Zgromadzenie i analiza materiałów planistycznych oraz sporządzenie wykazu materiałów planistycznych, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt. 5 *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)*, wraz z wnioskami wynikającymi z ich analizy.
- 3) Analiza wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem i powiadomieniem organów właściwych do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o przystąpieniu do sporządzenia planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia.
- 4) Przygotowanie projektu planu miejscowego z uwzględnieniem wymagań określonych w *ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, standardów stosowanych przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu planu i rysunku planu wprowadzonych *rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, zasad techniki prawodawczej określonych w *rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 283)* oraz zgodnie z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega i przepisami odrębnymi.
- 5) Przygotowanie uzasadnienia o którym mowa w art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
- 6) Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.)*.
- 7) Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Prognoza skutków finansowych winna zawierać:
 - podstawowy zasób informacji dla opracowania prognozy,
 - skutki finansowe wynikające z art. 36 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (odszkodowanie, wykupienie nieruchomości, zamiana, opłata jednorazowa),
 - koszty i korzyści wynikające z uchwalenia planu miejscowego,
 - oszacowanie kosztów budowy infrastruktury technicznej, układu drogowego, urządzeń wynikających z ochrony środowiska,
 - oszacowanie wpływów z podatków od nieruchomości, opłat adiacenckich,
 - czynniki wpływające na wyniki prognozy (kierunek zmian w przeznaczeniu terenów, własność gruntów, sytuacja na rynku nieruchomości, atrakcyjność inwestycyjna, stopień i charakter zainwestowania terenu, możliwość uzbrojenia w systemy infrastruktury technicznej, dostępność komunikacyjna).
- 8) Udostępnienie projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu oraz w jego siedzibie.
- 9) Zaopiniowanie i uzgodnienia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko i wprowadzenie niezbędnych zmian do projektu planu (możliwe ponowne zaopiniowanie i uzgodnienia w określonym zakresie).

- 10) Udostępnienie projektu planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków złożonych do projektu planu w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu oraz w jego siedzibie.
- 11) Przeprowadzenie konsultacji społecznych, zgodnie z art. 8i *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
- 12) Wprowadzenie niezbędnych zmian do projektu planu wynikających z konsultacji społecznych (możliwe ponowienie procedury uzgadniania lub konsultacji społecznych w określonym zakresie).
- 13) Udostępnienie projektu planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu oraz w jego siedzibie.
- 14) Przedstawienie Radzie Miejskiej projektu planu wraz z raportem z konsultacji społecznych (jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu miejscowego możliwe ponowne zaopiniowania i uzgodnienia w określonym zakresie).
- 15) Przed uchwaleniem planu miejscowego Rada Miejska musi dokonać czynności polegających na: stwierdzeniu, że przedstawiony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega oraz rozstrzygnięciu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

13. Wstępna analiza skutków finansowych.

Analizując zakres planu miejscowego obejmującego przedmiotowy obszar należy stwierdzić, iż nie wystąpią koszty wynikające z jego uchwalenia w zakresie wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej i dróg publicznych. Nie przewidywane jest także wystąpienie roszczeń wynikających z art. 36 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ponieważ zakres zmian planu nie powinien spowodować konieczności wykupienia nieruchomości i nie ulegnie obniżeniu ich wartości. Szczegółowo zostanie to zaprezentowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Miasto poniesie koszty związane ze sporządzeniem projektu planu miejscowego wynegocjowane w umowie na sporządzenie ewentualnych materiałów przedprojektowych oraz projektu planu z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

14. Podsumowanie i wnioski.

Po szczegółowym przeanalizowaniu obszaru pod względem jego uwarunkowań, a także sytuacji planistycznej i prawnej, stwierdzono, że zasadnym jest przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III.

Uzasadnieniem do podjęcia prac planistycznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającym na dopuszczeniu na przedmiotowym terenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia z przeznaczeniem wskazanego terenu pod dotychczasową funkcję – tereny usług lub produkcji, jest potrzeba dostosowania zapisów planu względem zmieniających się przepisów prawnych, które wpłyną na działalność istniejących przedsiębiorstw. Obecne zapisy planu mogą w przyszłości uniemożliwić wykonywanie przez nich obecnej działalności, a także ograniczyć dalszy rozwój.

Przeprowadzona analiza wykazała zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega, przyjętego *uchwałą Nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 r.*

15. Spis ilustracji

Rysunek 1 Lokalizacja obszaru objętego analizą.....	3
Rysunek 2 Mapa topograficzna z określeniem obszaru wskazanego do objęcia projektem planu miejscowego.....	4
Rysunek 3 Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów II.....	10
Rysunek 4 Ortofotomapa z określeniem obszaru wskazanego do objęcia projektem planu miejscowego.....	11
Rysunek 5 Klasoużytki w granicach terenu objętego analizą	12
Rysunek 6 Stan prawny gruntów.....	13
Rysunek 7 Obszar objęty analizą na tle obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega	16