

PREZYDENT MIASTA TARNOBRZEGA



ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**terenu Tarnobrzskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej –
Machów IV**

PREZYDENT MIASTA

Łukasz Nowak

Tarnobrzeg, maj 2026 r.

Spis treści

1. Podstawa prawna opracowania	3
2. Obszar analizy	3
3. Stan istniejący	7
4. Stan prawny obszaru i obowiązujące dokumenty planistyczne	7
5. Wnioski	10
6. Określenie zakresu prac planistycznych	11

1. Podstawa prawna opracowania

Zgodnie z regulacją art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) „przed podjęciem uchwały (...) wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”.

Prace nad dokumentem planistycznym wymagają przygotowania odpowiednich dokumentów, m. in. opracowania ekofizjograficznego (w przypadku braku opracowania dla obszaru miasta) oraz prognozy oddziaływania na środowisko (w przypadku braku odstąpienia od sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko). Formalną podstawę procedury stanowi urzędowa kopia mapy zasadniczej, a w przypadku braku mapy zasadniczej mapa ewidencyjna. Prace nad opracowaniem planu miejscowego powinny być poprzedzone inwentaryzacją urbanistyczną oraz szczegółową oceną uwarunkowań lokalnych. Całość działań musi być zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. poz. 2404) oraz właściwymi przepisami odrębnymi, uwzględniającymi specyfikę obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to obligatoryjny dokument urzędowy, stanowiący merytoryczny fundament pod decyzję rady miasta o rozpoczęciu procedury planistycznej. Jej głównym celem jest weryfikacja, czy objęcie danego terenu planem miejscowym jest uzasadnione pod kątem przestrzennym, prawnym oraz finansowym. W dokumencie tym wójt, burmistrz lub prezydent miasta precyzyjnie określa granice przyszłego planu miejscowego oraz bada jego spójność z polityką rozwoju gminy i dokumentami wyższego rzędu.

Analiza służy przede wszystkim jako narzędzie diagnostyczne, które pozwala zidentyfikować istniejące konflikty społeczne i przestrzenne oraz zapobiegać chaosowi urbanistycznemu. Ostatecznie analiza minimalizuje ryzyko błędów inwestycyjnych i zapewnia transparentność działań wobec mieszkańców i inwestorów.

Przedmiotowa analiza dotyczy zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzесьkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów IV.

2. Obszar analizy

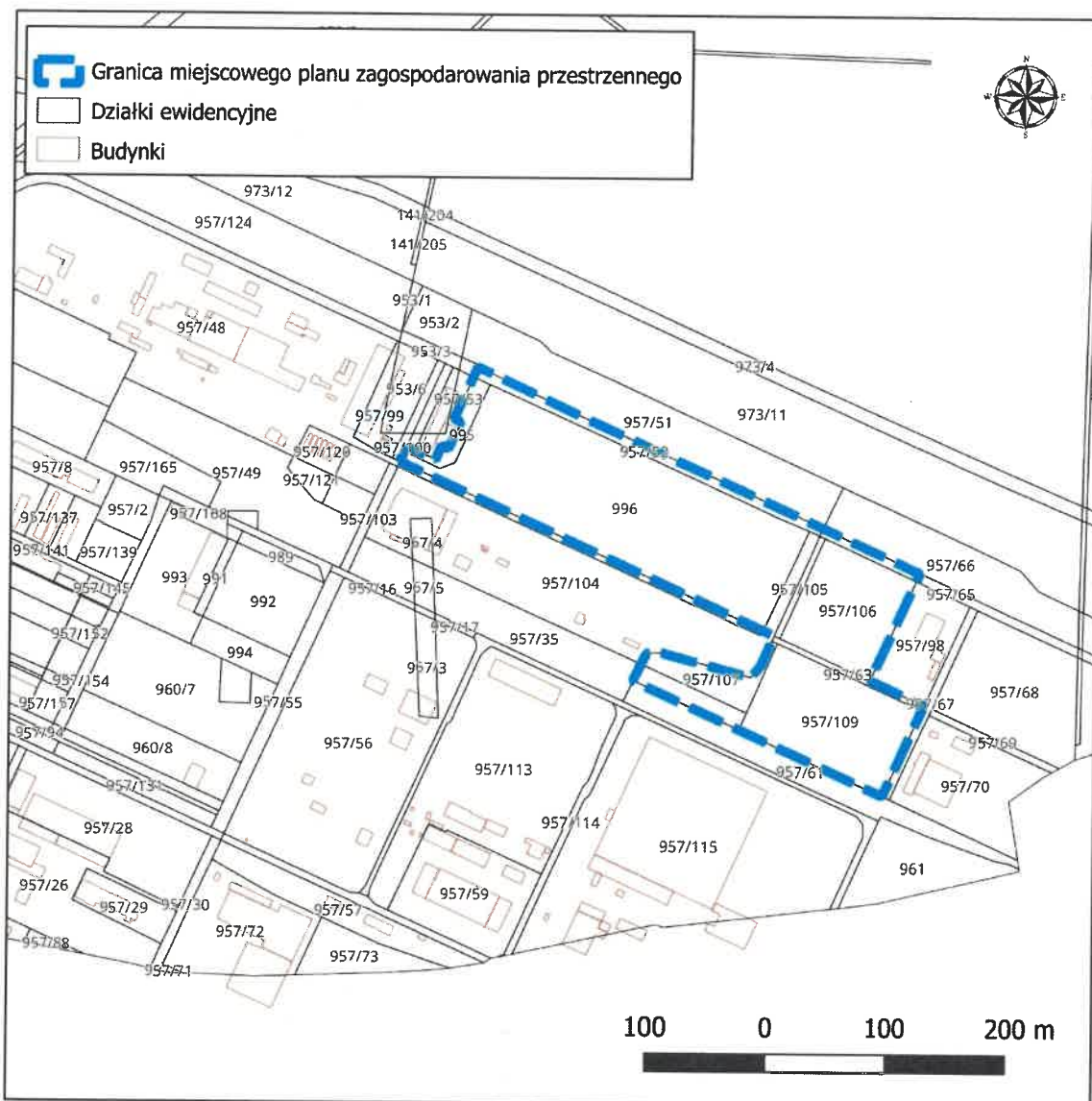
Analizowany obszar o powierzchni około 5,5 ha położony jest w południowej części miasta Tarnobrzeg, w obrębie Machów, w granicach Tarnobrzесьkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN. Obejmuje tereny dotychczas nie zainwestowane. Najbliższe sąsiedztwo obszaru objętego planem stanowią tereny produkcyjno-przemysłowe. Kontynuacja

przeznaczenia terenu na obszarze objętym planem jest zasadna, wpisuje się we władztwo planistyczne oraz racjonalne zarządzanie przestrzenią miasta.



Ryc. 1 Lokalizacja obszaru objętego analizą na tle ortofotomapy

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów IV



Ryc. 2. Granice obszaru objętego analizą

Obręb Machów to przemysłowo – rekreacyjna część Tarnobrzega. W przeszłości stanowiła centrum wydobycia siarki a obecnie kojarzona jest głównie z Jeziorem Tarnobrzeskim (Zalewem Machowskim) będącym efektem rekultywacji wyrobiska kopalni oraz strefą ekonomiczną skupiającą obiekty produkcyjno - przemysłowe. Jest to kluczowy punkt na mapie inwestycyjnej miasta.



Ryc. 3 Zagospodarowanie obrębu Machów na bazie mapy topograficznej

3. Stan istniejący

Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 219 ze zm.) klasyfikuje grunty na sześć podstawowych kategorii: grunty rolne, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, grunty zabudowane i zurbanizowane, grunty pod wodami oraz tereny różne, które nie mieszczą się w innych kategoriach.

Obszar analizy w całości objęty jest grupą gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, dokładnie oznaczeniem Ba – tereny przemysłowe i dr – drogi.

Struktura własności tych gruntów również jest stosunkowo jednolita, nieruchomości objęte analizą znajdują się w użytkowaniu wieczystym lub własności Miasta Tarnobrzeg.

Sąsiedztwo terenu analizy jest mocno zurbanizowane. Znajduje się tam szereg zakładów produkcyjnych, m.in. Zakłady Chemiczne Siarkopol Sp. z o.o., Zakłady Chemiczne ANSER Sp. z o.o., Zakłady Mechaniczne Siarkopol Sp. z o.o., Tarkon Sp. z o.o., Teltar Sp. J., BK Glass Sp. z o.o. czy Yetico S.A. Tak zdecydowany rozwój strefy przemysłowej na skumulowanym obszarze wymusił korzystny rozwój infrastruktury technicznej, począwszy od komunikacji po media, który stanowi doskonałą bazę do dalszej rozbudowy strefy.

Analizowany teren leży poza formami ochrony przyrody.

Wspomniany obszar nie posiada również zewidencjonowanych zabytków ani stanowisk archeologicznych. Eksploatacja siarki w rejonie Tarnobrzega, Machowa, Kajmowa i Nagnajowa doprowadziła do znacznego zniszczenia tutejszych zasobów historycznych. Przed ich dewastacją udało się udokumentować jedynie nieliczne obiekty, z których tylko znikoma część została poddana badaniom archeologicznym, ale nie znajdują się one na analizowanym obszarze.

4. Stan prawny obszaru i obowiązujące dokumenty planistyczne

Obszar analizowany nie jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Należy nadmienić jednak, że Rada Miasta Tarnobrzega podjęła uchwałę Nr LXI/649/2018 z dnia 26 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Tarnobrzegu, natomiast procedura planistyczna nie została ukończona.

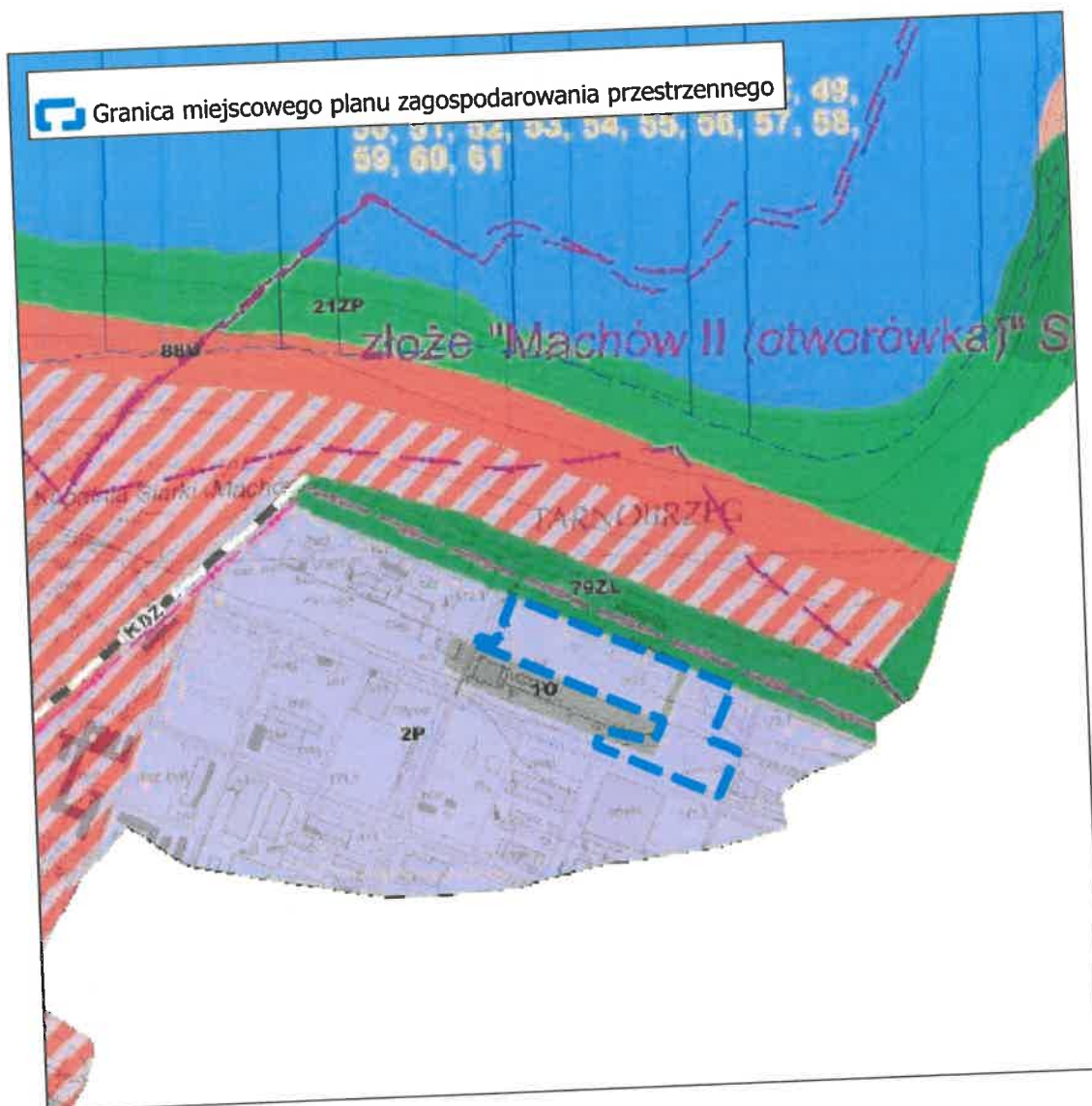
Obecnie w granicach opracowania obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega, które zostało przyjęte uchwałą Nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega. Obszar objęty analizą obejmuje przeznaczenia wskazane w Studium jako: 2P i 10.

Na terenach oznaczonych symbolem P – obszary zabudowy przemysłowej, Studium przewiduje zabudowę przemysłową i produkcyjną. Dopuszcza również funkcje uzupełniające:

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów IV

pomieszczenia biurowe, mieszkania służbowe, usługi komercyjne, obsługę komunikacji, bocznicę kolejową, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz zieleń.

Na terenach oznaczonych symbolem O, Studium przewiduje lokalizację zabudowy związanej z gospodarowaniem odpadami. Dopuszcza również jako funkcje uzupełniające: obiekty administracyjne i gospodarcze, urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej i drogi.

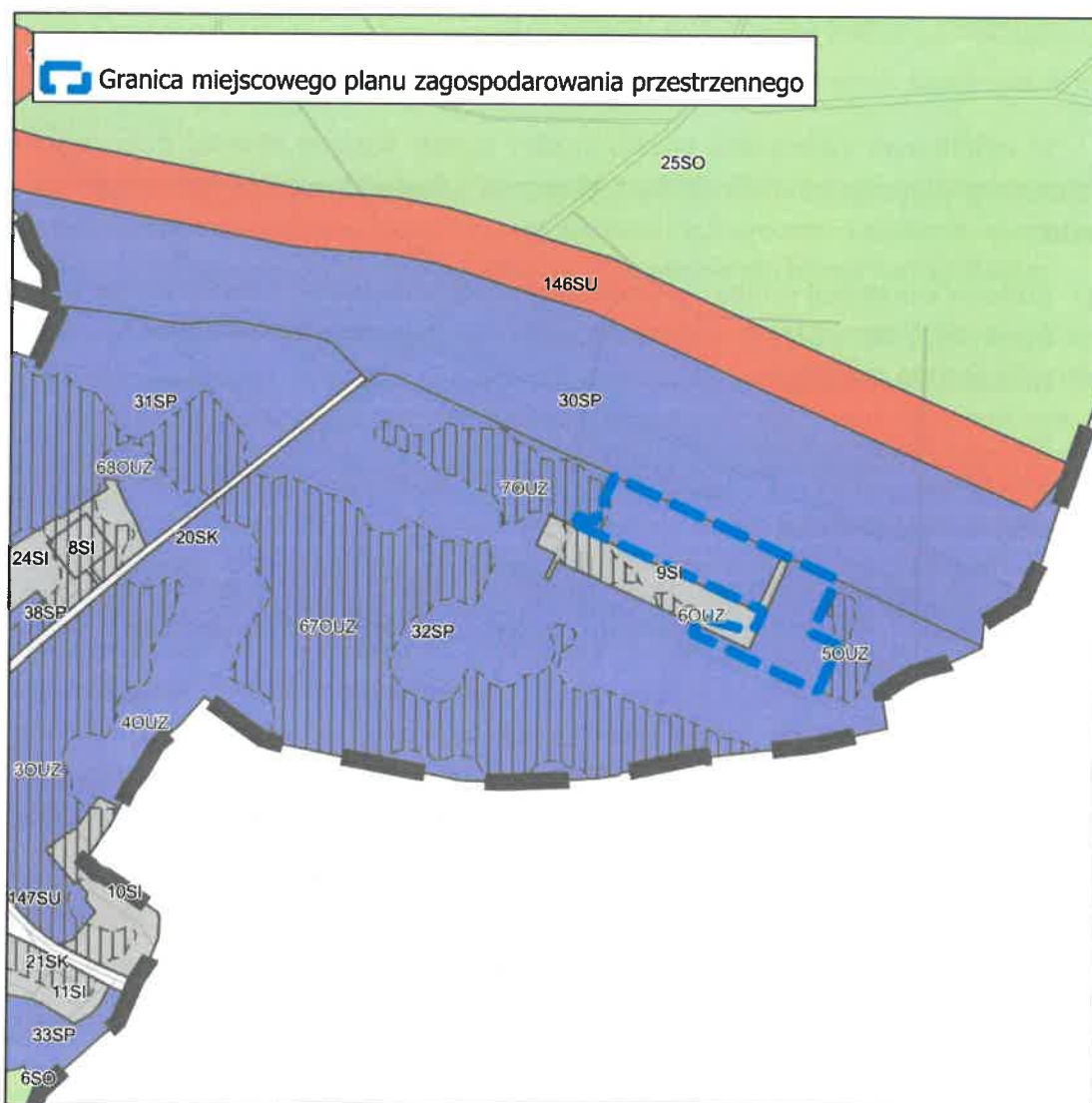


Ryc. 4 Granica analizowanego obszaru na tle rysunku Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, stanowiącego załącznik nr 4 do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega

Warto zaznaczyć jednak, że dotychczasowe dokumenty studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązują do momentu wejścia w życie planu ogólnego,

jednak nie dłużej niż do 31 sierpnia 2026 roku. Do tego terminu gminy mają obowiązek uchwalić plany ogólne, które staną się aktem prawa miejscowego i zastąpią ww. studia.

Projekt planu ogólnego Miasta Tarnobrzega jest na zaawansowanym etapie prac. Został skierowany do ponownego opiniowania i uzgadniania po zmianach naniesionych w wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych. Wobec powyższego, zasadne jest przeprowadzenie analizy zgodności planowanych ustaleń planu miejscowego z projektem planu ogólnego.



Ryc. 5 Granica analizowanego obszaru na tle planu ogólnego będącego na etapie opinii/uzgodnień po konsultacjach społecznych

W planie ogólnym, obszar analizy ujęty jest w dwóch strefach:

- SP – strefa gospodarcza, która obejmuje teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, a w profilu dodatkowym również teren usług i teren zieleni naturalnej,
- SI – strefa infrastrukturalna, która obejmuje teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, a w profilu dodatkowym również teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej oraz teren zieleni naturalnej.

Strefy planistyczne wskazane w projekcie planu ogólnego umożliwią opracowanie planu miejscowego zgodnie z przyjętymi założeniami.

W najbliższym sąsiedztwie terenu analizy zostały wydane również decyzje o warunkach zabudowy, dotyczące infrastruktury technicznej i budynków magazynowych, należą do nich m.in.:

- 1) Budowa kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej, zlokalizowanej na działkach nr ewid. 957/48, 957/54, 953/4 i 957/37 w Tarnobrzegu – Machowie (znak decyzji: UAB.III.7331/24/10),
- 2) Budowa budynku magazynowego, na działce nr ewid. 957/62, położonej w Tarnobrzegu – Machowie, wraz z ustaleniem zasad podziału nieruchomości (znak decyzji: UAB.III.7331/149/10)
- 3) Budowa budynku magazynowego, na działce nr ewid. 957/64, położonej w Tarnobrzegu – Machowie, wraz z ustaleniem zasad podziału nieruchomości (znak decyzji: UAB.III.7331/150/10)
- 4) Budowa instalacji do pełnej mineralizacji odpadów komunalnych i przemysłowych na działkach nr ewid. 957/37 i 967/4 przy ul. Zakładowej 50 w Tarnobrzegu (znak decyzji: ABI.III.6730.37.2011)

Zarówno Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega jak i projektowany plan ogólny, przedstawiają spójną politykę przestrzenną miasta co do analizowanego terenu. Kierunek ten potwierdzają również wydane w bezpośrednim sąsiedztwie decyzje o warunkach zabudowy.

5. Wnioski

Zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów IV opiera się na kilku kluczowych aspektach wynikających z charakterystyki obszaru, struktury przestrzennej oraz aktualnych potrzeb planistycznych i inwestycyjnych.

Wnioski dotyczące zasadności sporządzenia MPZP:

1. **Optymalizacja infrastrukturalna i ekonomiczna:** Obszar posiada w pełni wykształconą infrastrukturę techniczną. Umożliwia to rozwój funkcji produkcyjno-przemysłowej przy minimalnych nakładach finansowych, co czyni teren wysoce efektywnym pod względem inwestycyjnym.
2. **Kontynuacja i spójność zagospodarowania:** Uchwalenie planu miejscowego zapewni harmonijne dopełnienie istniejącej zabudowy produkcyjno-przemysłowej. Pozwoli to na zachowanie ładu przestrzennego oraz pełne wykorzystanie potencjału ekonomicznego sąsiednich, już zainwestowanych terenów, w ramach specjalnej strefy ekonomicznej.
3. **Brak konfliktów środowiskowych i konserwatorskich:** Ze względu na brak terenów cennych przyrodniczo oraz obiektów o wartości kulturowej, realizacja zamierzeń planistycznych nie napotyka na ograniczenia zewnętrzne ani kolizje funkcjonalne.
4. **Przewaga planowania systemowego nad decyzjami cząstkowymi:** Pewna liczba wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy potwierdza potencjał rynku, jednak to miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – w przeciwieństwie do jednostkowych decyzji – gwarantują uporządkowany i przewidywalny rozwój całego obszaru.
5. **Bezpieczeństwo prawne i interes publiczny:** Opracowanie planu ustabilizuje zasady zagospodarowania i zabezpieczy zrównoważony rozwój struktury miejskiej, co jest szczególnie istotne w kontekście aktualnych zmian w przepisach o planowaniu przestrzennym (reforma planowania).

Podsumowując, przystąpienie do sporządzenia planu jest w pełni uzasadnione merytorycznie i ekonomicznie. Działanie to przekształci rozproszony proces inwestycyjny w spójną, strategicznie zarządzaną strefę gospodarczą.

6. Określenie zakresu prac planistycznych

Zakres prac planistycznych obejmuje przygotowanie, opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czyli zawiera czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, m.in.:

- a) analizę stanu istniejącego: zbieranie materiałów wyjściowych, ocenę uwarunkowań przestrzennych oraz infrastrukturalnych obszaru;
- b) analizę wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, wraz z przygotowaniem propozycji ich rozpatrzenia;

- c) opracowanie projektu planu zagospodarowania przestrzennego wraz z częścią graficzną oraz uzasadnieniem w oparciu o treść art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) i postanowienia ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916 ze zm.);
- d) sporządzenie opracowania ekofizjograficznego (w przypadku braku opracowania dla obszaru miasta) oraz prognozy oddziaływania na środowisko (w przypadku braku odstąpienia od sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko);
- e) uzgadnianie i opiniowanie planu miejscowego, czyli uzyskanie wymaganych stanowisk organów, ewentualne wprowadzenie korekt i ponowienie procedury;
- f) przeprowadzenie konsultacji społecznych, rozpatrzenie uwag i wprowadzenie ewentualnych korekt;
- g) przedłożenie Radzie Miasta Tarnobrzega kompletnego projektu planu wraz z raportem z konsultacji społecznych.

PREZYDENT MIASTA
Eubasz Nowak