

UZASADNIENIE

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr XXIX/418/2012 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu zwanego dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.;

oraz zawiera wskazane poniżej elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy tj.:

- 1) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy wyznacza się w projekcie planu jako teren rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony na rysunku planu symbolem **UC**;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – wyznacza się w projekcie planu jako tereny przeznaczone pod:
 - **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - **KDPJ** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
 - **KDPR** – tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotnisku użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub

przedsięwzięcia Euro 2012 wyznacza się w projekcie planu jako tereny przeznaczone pod drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;

- 4) granice terenów rekreacyjno- wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych wyznacza się w projekcie planu jako tereny przeznaczone pod usługi sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości oraz pokrycie dachów wyznacza się w projekcie planu jako możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz określenie rodzaju i koloru pokrycia dachu w poszczególnych terenach;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych wyznacza się w projekcie planu poprzez określenie minimalnej wielkości nowo wydzielonych działek.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzega, przyjętego na podstawie Uchwały Nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzega”, zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar objęty projektem planu zgodnie z podziałem administracyjnym Polski położony jest w południowej części miasta Tarnobrzega, który znajduje się w północnej części województwa podkarpackiego. Obszar opracowania zlokalizowany jest pomiędzy drogą wojewódzką nr 871 relacji Stalowa Wola – Tarnobrzeg, a drogą powiatową nr 1110R relacji Osice – Jadachy nad Jeziorem Tarnobrzeskim, będącym sztucznym zbiornikiem powstałym w wyrobisku kopalni siarki. Projektem planu objęty jest obszar samego Jeziora Tarnobrzeskiego oraz tereny przyległe. Część z tych terenów

jest zagospodarowania i użytkowana jako zabudowa mieszkaniowa, a pozostała, większa część terenów, jest jeszcze nieużytkowa i porośnięta samorzutną roślinnością. Powierzchnia opracowania wynosi ponad 898 ha.

Na terenie opracowania obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu górniczego „Tarnobrzeg II” uchwalony uchwałą Nr V/46/99 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 3 lutego 1999 r. Projekt planu dotyczy zmiany przeznaczenia terenów w granicach opracowania poprzez wprowadzenie nowych funkcji terenów zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzega.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. W części tekstowej regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia występują w ustaleniach ogólnych w §6 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu. Na rysunku planu wymogi te zostały spełnione poprzez wprowadzenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W stosunku do terenów, na których dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały, w którym zostały zawarte ustalenia dotyczące realizacji garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie oraz zakaz stosowania elewacji typu „siding”, a także regulacje zawarte w §10, w którym zostały zawarte ustalenia dotyczące zasad realizacji oświetlenia, w tym drogowego i małej architektury;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 oraz §14 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami projektu planu ;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zawarte w §14 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez zmianę przeznaczenia terenów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega, w pierwszej kolejności terenu już

zabudowanego, w miejscu zainwestowanym, posiadającym pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną oraz wyznaczenie nowych funkcji terenów w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Dla terenu nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez przeznaczanie w pierwszej kolejności terenu stanowiącego własność publiczną w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty, należącego do zadań własnych gminy. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie projektu planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie w projekcie planu następujących terenów:
 - **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - **KDPJ** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,
 - **KDPR** – tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych;

Dodatkowo wskazano obszary przestrzeni publicznej, zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega. Zgodnie z §4 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dla obszaru przestrzeni publicznej zostały zawarte w ustaleniach ogólnych oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. w projekcie planu miejscowego ustala się miejsca do parkowania, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z wyłączeniem miejsc do parkowania, które reguluje ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §14 uchwały zapisy. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało dotychczas spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Na umieszczone w dniu 28 marca 2013 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Tarnobrzega oraz w prasie „*Super Nowości*”, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od osoby fizycznej. Po przygotowaniu projektu planu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu poprzez umieszczone w dniu 08 czerwca 2017 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz Prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce od 16 czerwca 2017 r. do 16 lipca 2017 r. w siedzibie Urzędu Miasta Tarnobrzega, w dniu 26 czerwca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie do projektu planu wpłynęło 7 uwag. Projekt planu miejscowego został przyjęty uchwałą nr XLVIII/489/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu. Jednak po otrzymaniu rozstrzygnięcia Wojewody Podkarpackiego z dnia 29 listopada 2017 r. stwierdzającego nieważność uchwały projekt miejscowego planu po skorygowaniu zgodnie z wskazanymi błędami zostanie ponownie przekazany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu tj. publikacja ogłoszenia i obwieszczenia: o przystąpieniu do sporządzenia planu, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §14 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto w przeprowadzonych etapach sporządzania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnianiu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione poprzez kształtowanie zabudowy głównie wzdłuż istniejącej sieci komunikacyjnej w sąsiedztwie terenów zainwestowanych, z uwzględnieniem wpływ na natężenie ruchu. Tereny usługowe, wpływające zwłaszcza na okresowe natężenie ruchu, zostały zlokalizowane głównie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 871 relacji Stalowa Wola – Tarnobrzeg.
2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zostało spełnione ponieważ w projekcie planu nowa zabudowa została wyznaczona w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, dla której przebieg komunikacji zbiorowej został już ustalony.
3. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczenie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione w projekcie planu poprzez wyznaczenie terenów publicznych ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPJ** oraz terenów publicznych ciągów pieszo- rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPR**. Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w projekcie planu dopuszcza się, jako przeznaczenie uzupełniające, ciągi piesze, i rowerowe.
4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o tym samym charakterze zabudowy lub podobnym nie powodującym konfliktów społecznych albo jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Miasta w Tarnobrzegu Uchwałą Nr LVII/719/2014 z dnia 24 kwietnia 2014 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Prezydenta Miasta Tarnobrzega i zaopiniowaną przez Gminną Komisję Urbanistyczno- Architektoniczną w Tarnobrzegu „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Tarnobrzega”. Ocena aktualności dokonuje oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy poprzez analizę postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz programów wieloletnich w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz zgromadzone wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

Na terenie opracowania obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu górniczego „Tarnobrzeg II” uchwalony uchwałą Nr V/46/99 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 3 lutego 1999 r. Na podstawie przeprowadzonej analizy w sprawie oceny aktualności wynika, że wyżej wymieniony plan miejscowy jest nieaktualny w części wymogów wynikających z przepisów art. 15 ust. 2 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

„Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Tarnobrzega”, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzona została do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XLII/844/2009 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 listopada 2009 r.

Ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Tarnobrzeg II”, uchwalonego uchwałą Nr V/46/99 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 3 lutego 1999 r. z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 r. wykazała, że przewidywane rozwiązania nie są zgodne, głównie w zakresie funkcji poszczególnych terenów. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego projektem planu przyjęto inne niż w obowiązujących dokumentach planistycznych kierunki zagospodarowania przestrzennego, które uwzględniają m. in. zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne, potrzeby społeczne, wnioski inwestorów oraz decyzje o warunkach zabudowy.

Ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLII/844/2009 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 listopada 2009 r wykazała, że przewidywane rozwiązania nie są zgodne, głównie w zakresie funkcji poszczególnych terenów. Nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 r., zostało dostosowane i jest zgodne z wynikami oceny aktualności dla terenu objętego projektem planu.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Bilans finansów publicznych gminy wykonany jest dla perspektywy 10 lat po wprowadzeniu projektu planu i uwzględnia prognozowane dochody i wydatki gminy. Na przychody do budżetu gminy składają się wpływy wniesione z tytułu opłaty planistycznej, wzrostu podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych, opłat od czynności cywilnoprawnych oraz opłat adiacenckich. Wysokość opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona w planie na poziomie 1% zmiany wartości dla terenów: **US, ZP, ZI, ZL, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDPI, KDPR, UKS, I, WS**, oraz 20% zmiany wartości dla terenów: **MN, MN/U, MW/U, U/P, U, UT, UC**. Maksymalny przychód z tytułu opłaty planistycznej może wynieść 16816181 zł. Jednak w praktyce rzadko spotyka się, że wszyscy właściciele terenów, których wartość wzrosła, w przeciągu 5 lat od uchwalenia planu sprzedają nieruchomości. Dlatego prognozuje się, że przychód z tego tytułu wyniesie 30% maksymalnej kwoty - 5044854 zł. Ze zmianą przeznaczenia terenów wiąże się zmiana wysokości podatków od nieruchomości gruntowych i budynkowych. Wzrost wartości nieruchomości gruntowych spowodowany jest zmianą funkcji na bardziej korzystną, dla której ustalona jest wyższa stawka podatku lokalnego. Spadki wpływu z podatku spowodowane są wykupem terenów pod realizację budowy dróg publicznych. Maksymalny przychód roczny z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych wyniesie 367043 zł. Przewiduje się na przestrzeni 10 lat, na które prognoza jest sporządzona, przekształcenie gruntów osiągnie maksymalny poziom 70% i wyniesie 1541581 zł. Z kolei z przekształceniem gruntów niezabudowanych na grunty z dopuszczeniem zabudowy nastąpi wzrost wpływu z tytułu podatku od powierzchni użytkowej budynków. Na podstawie uwalonych wskaźników w planie dla poszczególnych terenów, maksymalna powierzchnia użytkowa zlokalizowana na nowo wyznaczonych terenach wynosi 1386283 m². Przy założeniu, że maksymalna prognozowana powierzchnia użytkowa wyniesie 970398 m² i w dziesiątym roku prognozy zostanie zrealizowana na poziomie 50%, wpływy z tytułu podatku od nieruchomości budynkowych wniosą 56767726 zł. Wysoki wpływ od nieruchomości budynkowych jest spowodowany przeważającą liczbą terenów o charakterze usługowym w projektowanym planie. Prognoza przewiduje obrót gruntami na wyznaczonym terenie w czasie trwania prognozy minimalnie na kwotę 25433507 zł. Zatem podatek od czynności cywilnoprawnych wyniesie 508670 zł. Opłata adiacencka związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek wybudowania infrastruktury technicznej. Stawka opłaty wynosi 15% wzrostu wartości nieruchomości. Przy realizacji wszystkich zamierzeń, związanych z infrastrukturą techniczną, maksymalny wpływ z tytułu opłat adiacenckich wyniesie 494901 zł. W 2015 r. według danych z Agencji Nieruchomości Rolnych średnia cena gruntu w Polsce wynosiła 29546 zł/ha, natomiast w województwie podkarpackim 18569 zł/ha. Z

przeprowadzonych analiz wynika, że ceny gruntów rosną, dlatego sprzedaż gruntów należących do majątku gminy z każdym rokiem przyniesie większy zysk do budżetu.

Na wydatki gminy składają się rekompensaty i odszkodowania, wykup gruntów pod budowę dróg publicznych, budowa dróg publicznych, budowa sieci mediów infrastruktury technicznej. W wyniku uchwalenia planu wartość terenów o powierzchni 13,73 ha spadnie. Prognozuje się, że właściciele tych terenów mogą domagać się odszkodowań od gminy maksymalnie w wysokości 3863796 zł. Związku z budową planowanych ciągów komunikacyjnych oraz poszerzeniem istniejących, niezbędny jest wykup terenów od osób prywatnych. Maksymalny koszt wykupu nowych terenów przewidzianych w planie pod ciągi komunikacyjne, o łącznej powierzchni 8,9852 ha, wyniesie 2716300 zł. Na obszarze opracowania planuje się nowe drogi publiczne o łącznej długości 11341 m. Maksymalny koszt budowy dróg publicznych wyniesie 17482000 zł. Jednak w drodze przetargowej, której podlegają podmioty państwowe szacuje się, że rzeczywisty koszt wyniesie maksymalnie 70% tej kwoty to jest 12237400 zł. W planie wyznacza się obszary przeznaczone pod nową zabudowę, które wymagają doprowadzenia podstawowych mediów jak: kanalizacja wodna i sanitarna oraz sieć elektroenergetyczna. Prognozowany koszt budowy infrastruktury wyniesie 3102750 zł.

Po zestawieniu wszystkich dochodów i wydatków gminy w przeciągu 10 lat po wprowadzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie zysk do budżetu gminy w wysokości 46301282 zł. Jest on spowodowany dużym wpływem z podatku od nieruchomości budynkowych związanych z różnego rodzaju usługami zapisanymi w planie. Wpływ może być jeszcze większy wraz ze sprzedażą mienia gminy. Do korzyści z uchwalenia planu należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowaniem ładu przestrzennego.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzskiego w Tarnobrzegu, w dniu 28 marca 2013 r. Prezydent Miasta Tarnobrzega ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły wnioski przekazane przez instytucje

opiniujące/uzgadniające oraz wniosek indywidualny. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został w dniu 22 lipca 2014 r. przedłożony Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie przekazany do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. W trakcie etapu uzgodnienia i opiniowania projektu planu w dniu 18 listopada weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 z późn. zm.), która oprócz określenia zasad i procesów prowadzenia i oceny rewitalizacji wprowadziła szereg zmian do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art. 41 ust. 1 pkt 4 ustawy o rewitalizacji, który wprowadza nakaz opracowania uzasadnienia zgodnie z ustaleniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym oraz brakiem przepisów przejściowych postanowiono ponownie przekazać projekt planu do instytucji opiniujących i uzgadniających wraz z wymaganym uzasadnieniem. Po uzyskaniu wszystkich wymaganych uzgodnień projekt planu miejscowego został przekazany do wyłożenia do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce od 16 czerwca 2017 r. do 16 lipca 2017 r. w siedzibie Urzędu Miasta Tarnobrzega, w dniu 26 czerwca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie do projektu planu wpłynęło 7 uwag. Uwzględnione części uwag umożliwią gminie stworzenie przestrzeni publicznych, ogólnodostępnych w ramach istniejących przeznaczeń oraz wzmocnią ochronę istniejącego drzewostanu, bez wpływu na możliwość lokalizacji przewidzianej zabudowy.

Ze względu na charakter dodanych zapisów, odnoszących się wyłącznie do gruntów we władaniu gminy, wprowadzone zmiany nie prowadzą do konieczności ponownego opiniowania i uzgodnienia oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Zapisy nie stanowią zmiany w przeznaczeniu terenów, stanowią jedynie uzupełnienie podnoszące rangę obszaru, umożliwiając właściwe przeprowadzenie i finansowanie inwestycji gminnych. Nie zostały naruszone właściwości organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu, jak również ze względu na przedmiot (grunty we władaniu gminy) nie naruszono interesu prawnego osób prywatnych i prawnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Projekt planu miejscowego został przyjęty uchwałą nr XLVIII/489/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzskiego w Tarnobrzegu, a dokumentacja prac planistycznych w ciągu 7 dni od daty uchwalenia została przekazana do wojewody w celu oceny

zgodności z przepisami prawa. Wojewoda Podkarpacki pismem nr P-II.4131.2.277.2017 z dnia 29 listopada 2017 r. stwierdził nieważność uchwały nr XLVIII/486/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu. Projekt miejscowego planu po skorygowaniu zgodnie z wskazanymi błędami zostanie ponownie przekazany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu zawiera południowy fragment miasta Tarnobrzega położonego w województwie podkarpackim. Obszar opracowania obejmuje w całości Jezioro Tarnobrzeskie wraz z najbliższym otoczeniem.

Teren objęty opracowaniem przez szereg lat stanowił miejsce wydobycia siarki, przez co środowisko przyrodnicze uległo niekorzystnym i nieodwracalnym zmianom, zarówno omawianego terenu jak również na terenach sąsiednich. W wyniku funkcjonowania kopalni siarki powstało wyrobisko o powierzchni ponad 600 ha i głębokości 100 m, w którym w ramach prac rekultywacyjnych utworzono zbiornik wodny przewidziany do celów rekreacyjnych. Ponadto zgodnie z zapisami Planu Zagospodarowania Województwa Podkarpackiego uchwalonego uchwałą nr XI.VIII/522/02 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 30 sierpnia 2002 r. teren opracowania wskazany jest jako obszar przeznaczony do rozwoju usług turystyczno-rekreacyjno-sportowych. Wskazana funkcja zagospodarowania terenu stanowi jedno z głównych zadań z zakresu gospodarki przestrzennej, która przyczyni się do rewitalizacji tego obszaru oraz właściwego wykorzystania potencjału utworzonego zbiornika w miejscu byłej kopalni siarki. Projekt planu w pełni przyczyni się do realizacji ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego i wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców oraz rozwój ekonomiczny miasta i gminy Tarnobrzeg.

Po przeprowadzeniu analizy i oceny istniejących uwarunkowań, ustaleń obowiązującego planu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega, stwierdzono, że przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego jest zasadne.

Sporządzony projekt miejscowego planu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zagospodarowania został przekazany do instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wszystkich wymaganych uzgodnień projekt planu miejscowego został przekazany do wyłożenia do publicznego wglądu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie do projektu planu wpłynęło 7 uwag, z których jedna została uwzględniona w całości, a jedna w części. Uwaga uwzględniona w całości dotyczyła stworzenia przestrzeni publicznych obejmujących tereny będące we władaniu

Gminy Tarnobrzeg i odległe o nie więcej niż 300 m od zbiornika wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4WS. Uwaga uwzględniona w części dotyczyła wprowadzania nakazu zachowania istniejącego drzewostanu na terenach nieprzeznaczonych bezpośrednio pod inwestycje. Dodane zapisy nie przyczynią się do zmiany przeznaczenia terenów, a stanowią jedynie uzupełnienie ustaleń, które nie naruszają właściwości organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu miejscowego oraz nie naruszają interesu prawnego osób prywatnych i prawnych. Dlatego wprowadzone zapisy w wyniku uwzględnienia uwag nie prowadzą do konieczności ponownego opiniowania i uzgodnienia oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Projekt planu miejscowego został przyjęty uchwałą nr XLVIII/489/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu. Po przekazaniu dokumentacji prac planistycznych Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność ww. uchwały. W związku z otrzymanym rozstrzygnięciem projekt planu został skorygowany zgodnie ze wszystkimi uwagami m. in w zakresie zgodności ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzega, przyjętego na podstawie Uchwały Nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 r., wymogów zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej poprzez m. in. określenie sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami, ustaleń zawartych w §9 w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, skorygowania zapisów dotyczących nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń czy wykreślenia informacji o braku ustaleń, przepisy powtarzające przepisy oraz przepisy nakazujące stosowanie innych aktów normatywnych. Ponadto skorygowano rysunek planu w zakresie zasięgu obszarów przestrzeni publicznej oraz doprecyzowano i wyeliminowano niespójności wynikające z ustaleń projektu planu.

Wprowadzone zmiany wynikają i są zgodnie z rozstrzygnięciem Wojewody Podkarpackiego nr P-II.4131.2.277.2017 z dnia 29 listopada 2017 r., dlatego projekt planu miejscowego zostanie przekazany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.

U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....
Prezydent Miasta Tarnobrzega