

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr XXVII/252/2016 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 28 kwietnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,92 ha położony pomiędzy ulicami Generała Władysława Sikorskiego, Henryka Sienkiewicza i Szeroką. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługowo-mieszkaniową, zabudowę usługową, usługi publiczne, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zieleni urządzonej, obsługę komunikacji, infrastrukturę techniczną oraz drogi publiczne (zbiorcze, lokalne i dojazdowe) oraz wewnętrzne.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na przedmiotowym obszarze aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Istotnym elementem opracowanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Miasta Tarnobrzega, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Przeprowadzona została analiza zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega. Na podstawie wyników tej analizy stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu opracowywany jest zgodnie z procedurą wynikającą z przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W trakcie sporządzania planu, została ona poddana ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 08.01.2018 r. do 06.02.2018 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16.01.2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, z których część została uwzględniona. W związku z wprowadzonymi zmianami, wynikającymi z uwag złożonych do wyłożonego projektu, konieczne było powtórzenie procedury w zakresie opiniowania i uzgodnień.

W związku z decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 czerwca 2018 r. (znak: DOZ-OAiK.650.334.2017.ML) skreślającą z rejestru zabytków część układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Tarnobrzeg, a tym samym część stref konserwatorskich, wpisanych do rejestru pod numerem A/285 (ob. A-1375), decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Tarnobrzegu z 4 czerwca 1984 r., projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie przesłany ponownie do opiniowania i uzgodnień.

Postanowieniem z dnia 15.04.2019 r. nr L.dz. Rz-IRN.5150.36.2019.BS Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił przedłożony projekt, wskazując jednocześnie warunki konserwatorskie, o które należy uzupełnić projekt planu. Projekt planu został odpowiednio zmieniony. Odnosnie wskazania do objęcia ochroną przebiegu ul. Dominikańskiej od granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków po granice ul. Wyszyńskiego, brak jest podstaw do objęcia ochroną tegoż fragmentu drogi. Obszar ul. Dominikańskiej został oznaczony jako ujęty w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z zapisem w karcie zabytku z gminnej ewidencji zabytków. Wnioskowany przez Konserwatora fragment jest częścią pasa drogowego ul. Wyszyńskiego, który został wyremontowany i nie przedstawia obecnie wartości zabytkowej. Uzupełnienie zapisów uchwały o wytyczne konserwatorskie w tym zakresie nie jest możliwe, z uwagi na położenie w

pasie drogowym ul. Wyszyńskiego, który został wyremontowany, nie ma charakteru zabytkowego, a odtworzenie pełnego przebiegu ul. Dominikańskiej jest w obecnym stanie niemożliwe. Warunki konserwatorskie zawarte w ww. postanowieniu dotyczące organizacji ruchu ul. Dominikańskiej nie zostały uwzględnione, ponieważ wykraczają poza zakres regulacji planu miejscowego określony przepisami prawa. Na terenie 3U brak jest jakiegokolwiek obiektu zabytkowego, w tym zakresie postanowienie Konserwatora zawiera błędne odniesienie, jednakże zapisy dla wszystkich terenów zawierających obiekty zabytkowe zostały uzupełnione o stosowne odniesienia.

Następnie odbyło się drugie wyłożenie do publicznego wglądu, które miało miejsce w terminie od 09.05.2019 r. do 09.06.2019 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 14.05.2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione. Jednakże wprowadzone zostały do projektu planu zmiany na podstawie pisma Master Developments z dnia 11.07.2019 r. uzupełniającego wniesione uwagi, które wpłynęło po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu. Prezydent uznał zasadność wprowadzenia części postulowanych pismem zmian, w związku z czym konieczne było ponowne wyłożenie do publicznego wglądu.

*Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od r. do r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu r. W wyznaczonym terminie..... **

Projekt planu nie wymagał opiniowania przez właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 799 ze zm.).

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planu jest zabudowa usług, w tym usług publicznych oraz usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały indywidualnie dobrane dla poszczególnych terenów przy uwzględnieniu lokalnych warunków architektonicznych i krajobrazowych. Plan uwzględnia obszar wpisany do rejestru zabytków obejmujący znaczną część obszaru objętego planem, dla którego ustanowiona została strefa A ochrony konserwatorskiej, obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Wymagania ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zostały uwzględnione poprzez uwzględnienie występowania w obszarze objętym planem dwóch pomników przyrody.

Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w tym zakresie przyjęcie jego ustaleń w formie uchwały wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ujęte w planie ustalenia w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. Poprzez

** dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej*

określenie w planie dostępności terenów zabudowach do układu komunikacyjnego zapewniony został dojazd do wszystkich nieruchomości w granicach planu.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objętym planem obejmuje tereny w znacznej części już zabudowane, zlokalizowane w centrum miasta Tarnobrzega. W przeważającej części są to tereny usługowe oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan przewiduje uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz wzbogacenie jej o nowe funkcje.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.* Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona w zakresie dróg publicznych, a przyjęte w planie ustalenia pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie dotyczącym budowy dróg i infrastruktury, należących do zadań własnych gminy. Plan nie przewiduje zmiany w przebiegu dróg publicznych, również nie są projektowane nowe drogi publiczne, ponieważ obszar jest wystarczająco obsłużony przez istniejące drogi. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznych, wyznaczaniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.* Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez uwzględnienie złożonych do projektu planu w procedurze planistycznej licznych wniosków i uwag. Miejscowy plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu terenu pod drogi publiczne dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu oraz dodatkowym wpływom do budżetu ze zwiększonych podatków.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Miejscowy plan obejmuje tereny w całości położone wśród zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, przy istniejących drogach publicznych. W planie zapewniona jest odpowiednia obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez istniejącą sieć, która została uzupełniona o jedną drogę wewnętrzną. W treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w tym również uwzględniono miejsca parkingowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przedmiotowy plan uwzględnia istniejące tereny mieszkaniowe i umożliwia uzupełnienie o kolejną zabudowę. Zabudowa ta oraz przewidziana w planie możliwość jej kontynuacji zlokalizowana jest przy drogach publicznych, umożliwiając tym samym mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

Plan uwzględnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez istniejące drogi publiczne, w granicach których możliwa jest lokalizacja chodników oraz ścieżek rowerowych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu, Rada Miasta Tarnobrzega dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu.

Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Tarnobrzega i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęta uchwałą nr LVII/719/2014 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 24 kwietnia 2014 r., wykazała że obowiązujący na tym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy usługowo-mieszkaniowej „Centrum” w Tarnobrzegu uchwalony uchwałą nr XIII/170/99 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 23 września 1999 r. jest w części nieaktualny i należy dla tego terenu podjąć rozstrzygnięcie dotyczące celowości przystąpienia do sporządzenia (zmiany) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru planu miały zastosowanie opisane na stronie 9 i 27 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, szczególne warunki zainwestowania w tym w zakresie dopuszczenia wyższej niż ustalona w studium intensywności i wysokości zabudowy (dla działek zabudowanych centrum usługowo staromiejskiego) oraz uznania za zgodne ze studium dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.*

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru częściowo na tereny zabudowane, stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem turystycznym i inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną miasta Tarnobrzega oraz 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta Tarnobrzega uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta Tarnobrzega przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu.*

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej