

## UZASADNIENIE

do 16

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Tarnowa w rejonie ul. Spokojnej i al. Piaskowej

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Tarnowie w dniu 29 sierpnia 2018 r. podjęła uchwałę Nr LVIII/602/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Tarnowa w rejonie ul. Spokojnej i al. Piaskowej.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 23 ha znajduje się w centralnej części miasta Tarnowa. Teren ten nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Północną część analizowanego obszaru stanowią tereny usługowo-produkcyjne, zainwestowane. Występują tu obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowa usługowa. Jest to teren charakteryzujący się niewielkim udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Natomiast południowa część obszaru objętego planem stanowi teren otwarty, niezagospodarowany, na którym występuje zieleń nieurządzona oraz rów odwadniający. Teren ten został w większości wykarczowany z uwagi na planowane inwestycje i tym samym w dużej mierze pozbawiony roślinności wysokiej. W tym miejscu przewidziano lokalizację Strefy Aktywności Gospodarczej „Piaskówka”, o powierzchni inwestycyjnej ok. 4,5 ha. Sąsiedztwo obszaru objętego planem stanowią od zachodu park Piaskówka, od północy ul. Spokojna i elektrociepłownia, od wschodu cmentarz, natomiast od południa zieleń nieurządzona i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Możliwości zagospodarowania obszaru, w tym lokalizacja zabudowy są ograniczone ze względu na szereg uwarunkowań:

- granicę strefy ochronnej wokół cmentarza 50 m i 150 m,
- lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN400,
- lokalizację projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia,
- lokalizację lasu.

Tereny przeznaczone w planie pod zabudowę mają dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Tarnowie nr XI/214/99 z dnia 15 lipca 1999 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej w Tarnowie Nr XV/237/2003 z dnia 16 października 2003 r., Nr XLIII/766/2005 z dnia 22 grudnia 2005 r., Nr LI/986/2006 z dnia 26 października 2006 r., Nr LVI/716/2010 z dnia 4 listopada 2010 r. oraz Nr LVII/705/2014 z dnia 25 września 2014 roku, większość obszaru opracowania stanowi teren produkcyjno-usługowy w strefie aktywności gospodarczej Kryształowa-Niedomicka. Na zachód od tego terenu wyznaczono pas terenu parku miejskiego. Pomiędzy ww. terenami wyznaczono projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia. Natomiast na południu obszaru opracowania wskazano teren parku miejskiego w strefie rekreacyjnej centralnej, w rejonie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia. Wyznaczono również układ komunikacyjny, który ma charakter orientacyjny. Układ drogowy wyznaczony w planie oparto głównie na wykonanym już projekcie drogowym.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z aktualną polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w Studium. Wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy ustalone w planie dla części terenów zwiększono o 30% w stosunku do wartości parametru określonej w studium, zgodnie z dopuszczeniem jakie zawarto w tym dokumencie. Zachowano także las w dotychczasowej funkcji.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, zdiagnozowano także występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu, tj. w dużej mierze Gminy. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Prezydent Miasta Tarnowa ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały.

Głównym celem opracowania planu było ustalenie zasad zagospodarowania dla inwestycyjnych terenów produkcyjno-usługowych w rejonie Strefy Aktywności Gospodarczej „Piaskówka”. W planie wyznaczono tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, teren zabudowy usług obsługi komunikacji samochodowej, teren zabudowy usługowej, składów i magazynów, tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, tereny zieleni urządzonej, las, tereny rowów odwadniających oraz tereny komunikacyjne – droga publiczna klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Wskazano

istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, gdzie ograniczone możliwości zagospodarowania terenu wynikają z przepisów odrębnych. Wyznaczono także orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia. Określając wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej zwiększono wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy, zgodnie z dopuszczeniem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa. Uznano, że zwiększenie tego wskaźnika jest zasadne, gdyż umożliwi to bardziej ekonomiczne zagospodarowanie terenów inwestycyjnych.

Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy Miasta Tarnowa, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018, poz. 2081, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 11 września 2019 r. do 2 października 2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 24 września 2019 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Tarnowa.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018, poz. 2081, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą.

Rada Miejska w Tarnowie, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.), podjęła w dniu 6 września 2018 r. uchwałę Nr LX/609/2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnowa. Zgodnie z analizą stanowiącą załącznik do ww. uchwały, obszar opracowania został wskazany jako

teren, wobec którego wskazane jest opracowanie planu miejscowego. Mając na względzie powyższe, opracowanie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że plan będzie generował głównie wydatki w budżecie Miasta. Największe koszty związane będą z realizacją dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Mniejsze wydatki będą wynikać z konieczności nabycia gruntów na cele publiczne oraz urządzenie terenów zielonych. Dochody będą wynikały ze sprzedaży gruntów znajdujących się w zasobie Miasta, a także z podatku od nieruchomości, który szczególnie w perspektywie długoterminowej będzie miał istotne znaczenie dla finansów Miasta.

Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

**DYREKTOR**  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
*Małgorzata Abramowicz*  
**Małgorzata Abramowicz**