

## ANALIZA ZASADNOŚCI

**przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Tarnowie po wschodniej stronie Alei Krzysztofa Pendereckiego, w rejonie ulic Wilcza i Błonie**

Teren poddany analizie pod kątem zasadności przystąpienia do sporządzenia planu jest położony w północno-wschodniej części Osiedla Krzyż, po wschodniej stronie Alei Krzysztofa Pendereckiego, pomiędzy ulicami Wilczą i Błonie, do składowiska odpadów.

Obejmuje on grunty o powierzchni ok. 118 ha. Część terenu o powierzchni ok. 4 ha to grunty stanowiące własność Gminy Miasta Tarnowa objęte w części strefą aktywności gospodarczej Komunalna. Analizowany teren jest w niewielkiej części zabudowany i zagospodarowany.

Teren poddany analizie w większości jest objęty ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Część terenu przy ul. Komunalnej o powierzchni ok. 47 ha, objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Tarnowie w rejonie ulicy Komunalnej – „Krzyż-Wschód III”, przyjętego uchwałą Nr XXX/298/2020 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Tarnowie w rejonie ulicy Komunalnej – „Krzyż-Wschód III” (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 3933). W planie tym większość obszaru przeznaczono pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług. Pozostałą część pod tereny zieleni, lasy oraz drogi publiczne klasy lokalnej.

Następna część położona przy końcu ulicy Komunalnej o powierzchni ok. 5,5 ha, objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – terenu składowiska odpadów komunalnych w Tarnowie przyjętego uchwałą Nr XI/166/2003 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - terenu składowiska odpadów komunalnych w Tarnowie (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 184 poz. 2314). W planie tym jest on przeznaczony pod tereny zieleni izolacyjnej.

Kolejna część po południowej stronie ulicy Wilczej o powierzchni ok. 22,5 ha, objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilczej – „Krzyż-Wschód II”, przyjętego uchwałą Nr C/953/2024 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilczej – „Krzyż-Wschód II” (Dz. Urz. Woj. Małop. Poz. 1788). W planie tym większość obszaru przeznaczono pod tereny zieleni, lasy oraz w niewielkiej części pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Na wniosek Klubu Radnych Prawa i Sprawiedliwości Rada Miejska w Tarnowie podjęła uchwałę Nr XXXIV/347/2026 z dnia 26 kwietnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Tarnowie, w rejonie ulicy Komunalnej – „Krzyż-Wschód III” w zakresie § 2 ust. 1 pkt 4 i pkt 2 § 7 pkt 1, 2 i § 16. Wojewoda Małopolski rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 29 maja 2026 r. znak sprawy: WN-II,4131.1.13.2026 stwierdził nieważność uchwały Nr XXXIV/347/2026 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 23 kwietnia 2026 r. w części (tj. w zakresie § 1 ust. 2 uchwały).

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa, obszar objęty analizą jest położony w jednej ze stref aktywności gospodarczej – Krzyż oznaczonej symbolem AG IV, w większości w terenach produkcyjno-usługowych oznaczonych symbolem PU. Poza tym jest położony w terenach infrastruktury

technicznej: spalarnia odpadów oznaczonych symbolem IS i gospodarki odpadami oznaczonych symbolem IO, a także w terenach zieleni otwartej oznaczonych symbolem ZO oraz zieleni leśnej, zieleni wysokiej oznaczonych symbolem ZL.

Zakreślona w Studium polityka przestrzenna Miasta zakłada zwrócenie szczególnej uwagi na wybrane kierunki zmian w strukturze przestrzennej Tarnowa, które realizować mają cele określone w Strategii Rozwoju Miasta i umożliwić osiągnięcie założonej wizji.

Jednym z kierunków zmian jest ukształtowanie terenów aktywności gospodarczej ze szczególnym uwzględnieniem nowoczesnych technologii. Określone kierunki zmian mają na celu m.in. koncentrację terenów produkcyjnych w czterech wydzielonych strefach aktywności gospodarczej – Zakłady Azotowe (AG I), Czysta - Mechaniczne (AG II), Krysztalowa - Niedomicka (AG III) oraz Krzyż (AG IV), a także w rejonie ul. Tuchowskiej przy zjeździe na drogę krajową nr 94. Tereny te wskazano pod rozwój działalności wykorzystującej innowacyjne rozwiązania i nowe technologie, rozwój wyspecjalizowanych form działalności gospodarczej w oparciu o istniejące już instytucje (Tarnowski Klaster Przemysłowy), zmniejszenie udziału uciążliwych terenów przemysłowych na korzyść powiększenia terenów nieuciążliwej produkcji, terenów usług produkcyjnych, magazynów, handlu hurtowego oraz dążenie do skupienia terenów przemysłowych w kompleksach posiadających dogodny dojazd i dostęp do infrastruktury technicznej, odznaczających się również takim zagospodarowaniem, które będzie podnosiło walory krajobrazowe (parki przemysłowe, parki technologiczne).

Polityka przestrzenna wskazana w Studium po ostatniej jego zmianie w 2014 r. jest spójna i konsekwentna od terenów wskazanych jako obszary przemysłowe i składowe adaptowane restrukturyzowane, przez powiększone powierzchniowo obszary przemysłowo-składowe, po takie same obszarowo tereny zabudowy przemysłowej i parków technologicznych (w tym zabudowa produkcyjna wykorzystująca nowoczesne proekologiczne technologie i obiekty naukowo-badawcze).

Niemniej traci ona na znaczeniu prawnym ze względu na zmianę ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 i 781), zwanej dalej także „ustawą”, a właściwie najistotniejszą dla planowania przestrzennego zmianę wprowadzoną ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.). Ustawą tą wprowadzono zmiany w prowadzeniu polityki przestrzennej gminy, zastępując studium uwarunkowań planem ogólnym gminy stanowiącym prawo miejscowe. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. Zakreślono termin na sporządzenie przez gminy planów ogólnych gminy i utraty ważności studium, do 31 sierpnia 2026 r. Dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane. Od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy chyba że np. przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany i wówczas do spraw dotyczących opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian stosuje się studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w brzmieniu dotychczasowym. Ustawa określiła również jak i jakie przepisy mają być stosowane w prowadzonych procedurach planistycznych w tzw. okresie przejściowym.

Zgodnie z ustawą w planie ogólnym określa się strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne, można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej. Zasadniczo zmieniono podejście do wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wskazując, że w pierwszej kolejności wskazuje się strefę dla terenów przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowej objętych ustaleniami planów miejscowych, w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej i uzależniając ich wyznaczenie od wyliczonej chłonności terenów i zapotrzebowania na nowe tereny.

Plan ogólny w zakresie stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i obszarów zabudowy śródmiejskiej, uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w zakresie obszarów uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

Zmian jest o wiele więcej, ale te są najistotniejsze w związku z prowadzoną analizą. Zmiana ustawy z 2023 r., a przede wszystkim sporządzany w oparciu o nią projekt planu ogólnego Gminy Miasta Tarnowa kształtuje nową politykę przestrzenną Miasta opartą co prawda o tą zakreśloną w Studium, niemniej uwzględniającą zmiany zachodzące w zagospodarowaniu i potrzebach Miasta na przestrzeni tych prawie dwunastu lat od ostatniej zmiany Studium w 2014 r.

Podsumowując powyższe stwierdzić należy, że dla oceny zasadności przedmiotowego przystąpienia nie będzie miało zastosowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa, lecz plan ogólny Gminy Miasta Tarnowa. Zgodnie z wyżej przytoczonym przepisem od dnia utraty mocy studium uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy. Sporządzany plan ogólny Gminy Miasta Tarnowa jest na etapie konsultacji społecznych - w końcowym etapie procedury planistycznej.

W projekcie planu ogólnego w analizowanym obszarze w większości wprowadzono strefy produkcyjne oznaczone symbolami 6SP, 46SP, 47SP i 48SP, z profilem podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren produkcji i teren zieleni urządzonej oraz z profilem dodatkowym: teren usług, teren wód i teren zieleni naturalnej. Wprowadzono strefę infrastrukturalną oznaczoną symbolem 30SI z profilem podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych oraz z profilem dodatkowym: teren produkcji, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej. Wprowadzono również strefę usługową oznaczoną symbolem 212SU, z profilem podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren usług i teren zieleni urządzonej oraz z profilem dodatkowym: teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej. Na bardzo małym fragmencie wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z profilem podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren usług, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zieleni urządzonej oraz z profilem dodatkowym: teren wód i teren zieleni naturalnej. Na pozostałym obszarze wprowadzono strefę otwartą oznaczoną symbolem 3SO z profilem podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód i teren zieleni naturalnej oraz z profilem dodatkowym: teren zieleni urządzonej. W stosunku do Studium zmieniono „wielkość” stref planistycznych gospodarczych, dla terenów położonych przy ulicy Wilczej i tych przy ulicy Komunalnej. Wprowadzono strefę usług po wschodniej stronie Alei Krzysztofa Pendereckiego. W miejsce wskazanych w Studium terenów produkcyjno-usługowych wprowadzono strefę infrastrukturalną uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenów przy ul. Komunalnej. Realizacja tych nowych założeń

polityki przestrzennej jest możliwa tylko przez zmianę obowiązujących planów miejscowych dla terenów nimi objętych lub sporządzenie nowych planów.

Dodatkowo wskazać należy, że jak wspomniano wyżej plan ogólny będzie stanowił prawo miejscowe i będzie stanowił podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy w zakresie obszarów uzupełnienia zabudowy. Niewątpliwie będzie to miało wpływ na możliwość zabudowy terenów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, które będą wydawane tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729) ustalono zasady i czynności wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, ograniczenia tak wyznaczonych obszarów lub dopuszczone rozszerzenia granic. Bazą dla wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy są zgrupowania budynków istniejących. Odnosząc się do terenu poddanego analizie można stwierdzić, że nie będzie możliwa zabudowa części jego obszaru w strefie usługowej. Jediną możliwością zabudowy i zagospodarowania w obowiązującym stanie prawnym daje uchwalenie planu miejscowego.

Uzupełniając powyższe analizy istotnym jest stan istniejący obszaru i jego zagospodarowanie. Niewielkie fragmenty obszaru poddanego analizie są zabudowane. Są to tereny przy ul. Komunalnej po jej północnej stronie, zagospodarowane przed uchwaleniem planu miejscowego, po południowej stronie w trakcie zabudowy na podstawie miejscowego planu oraz niewielki teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po południowej stronie ul. Wilczej realizowanej jeszcze na podstawie decyzji o warunkach zabudowy przed uchwaleniem planu miejscowego.

Jak wskazuje ustawa, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z ustawowymi wyjątkami, należy do zadań własnych gminy. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Tylko przez plan miejscowy gmina może realizować politykę przestrzenną dotychczas określoną w Studium, a w najbliższej przyszłości przez plan ogólny, uwzględniającą funkcje i potrzeby Miasta, cele i plany, ochronę środowiska, zasoby naturalne, ochronę zabytków i dóbr kultury, bezpieczeństwo, potrzeby mieszkańców itd., dzielącą tereny na niekolidujące ze sobą strefy, uwzględniając potrzeby człowieka takie jak: praca, mieszkanie, wypoczynek.

Preferowanym jest sporządzanie planów miejscowych, które ustalając przeznaczenie terenu pod określone funkcje, w swych ustaleniach szczegółowych wskazują rodzaje zabudowy, ich gabaryty, dopuszczenia i zakazy itd. dbając o ład przestrzenny, w tym świadome zagospodarowanie przestrzeni w sposób niekolidujący ze sobą i spójny funkcjonalnie, nie pozbawiając obszaru potencjału do jego rozwoju i zabudowy we wskazanym kierunku. Uchwalenie planu miejscowego daje możliwość zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenu poprzez zaprojektowanie w planie dróg.

Plan precyzyjnie określa przeznaczenie terenów do czego większe prawo niż uprzednio daje mu „nowe” rozporządzenie w sprawie projektu planu miejscowego, dzieląc przeznaczenia terenów na klasy przeznaczeń, jednoznacznie zakreślające tereny zabudowy jakie się w nich mieszczą.

Istotnym dla prowadzonej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu jest fakt, że realizując politykę przestrzenną Miasto sukcesywnie sporządzało plany miejscowe w celu ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ustawy). I tak dla terenów produkcyjno-usługowych czy parków technologicznych wskazanych w Studium w strefie AG I (Zakłady Azotowe) i strefie AG IV (Krzyż) oraz terenu w rejonie ul. Tuchowskiej przy zjeździe na drogę krajową nr 94 sporządzono plany miejscowe. Plany

sporządzono również dla większości tych terenów w strefie AG II (Czysta - Mechaniczne) oraz w strefie AG III (Kryształowa - Niedomicka).

Zmiana przepisów ustawy w tym obowiązek sporządzenia planu ogólnego, utrata ważności Studium, nowe zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy niewątpliwie skutkują koniecznością sporządzenia lub zmiany planów miejscowych w celu umożliwienia zagospodarowania terenów zgodnie z planem ogólnym, wprowadzając w życie nową politykę przestrzenną określoną w planie ogólnym.

Uchwalenie planu dla analizowanego obszaru kontynuuje politykę Gminy w obszarach, których ostateczne wielkości wskazują strefy w sporządzanym planie ogólnym Gminy Miasta Tarnowa.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla wskazanego obszaru będzie kontynuacją wyżej opisanej polityki przestrzennej, umożliwi domknięcie planistyczne „terenów inwestycyjnych” i uwzględnienie istniejącego zagospodarowania wskazanego w strefie infrastrukturalnej, a także umożliwi zabudowę nowych terenów usługowych, Plan ustali przeznaczenia terenów oraz określi sposoby ich zagospodarowania i zabudowy dążąc do optymalnego wykorzystania terenu pod względem społeczno-ekonomicznym i funkcjonalnym oraz zgodnego z obowiązującymi przepisami. Objęcie obszaru ustaleniami planu zapewni zachowanie ładu przestrzennego tj. takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Zapewni też ochronę wartości, o których mowa w art. 1 ustawy, w tym przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Analizę sporządzono w zespole:  
arch. Małgorzata Abramowicz  
urb. Marek Maślanka

