

## UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr XL/366/2014 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 26 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Tarnobrzeg II”.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny usług, tereny usług turystyki, tereny usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zieleni urządzonej, tereny pod zieleni parkowej i miejsca pamięci, tereny lasów, tereny zieleni, tereny rolnicze, tereny dróg publicznych: klasy głównej ruchu przyspieszonego, klasy zbiorczej, klasy lokalnej i klasy dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych, tereny ciągów pieszo-rowerowych, tereny obsługi komunikacji oraz tereny komunikacji kolejowej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarach 2.1U, 2.2U, 2.6ZL oznaczone zostały linie energetyczne wysokiego napięcia, które obecnie zostały już rozebrane, dlatego też na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej uchwały nie zostały oznaczone.

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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego "Tarnobrzeg II" przyjęty uchwałą nr III/12/98 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 listopada 1998 r., zmieniony uchwałą nr XXXII/228/04 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 grudnia 2004 r. Niniejsza uchwała stanowi drugą zmianę ww. miejscowego planu. Ze względu na szereg zmian w uwarunkowaniach przestrzennych obszarów objętych planem, w tym zwłaszcza zakończona działalność górnicza prowadzona w obszarze położonym przy Jeziorze Tarnobrzeskim, jak również liczne zmiany w przepisach prawa, konieczna była zmiana miejscowego planu. Zmiany wprowadzone przedmiotową uchwałą mają na celu przede wszystkim wykorzystanie w pełni walorów krajobrazowych oraz ekonomicznych, przy jednoczesnym uwzględnieniu wszelkich wymagań i potrzeb określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również przy uwzględnieniu aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Przeprowadzona została również analiza zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Dęba. Stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt zmiany planu opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.).

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

Zgodnie z warunkiem zawartym w opinii Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 25.05.2018 r. znak SNZ.9020.11.103.2018.JM do uchwały wprowadzono zapis, dotyczący zobowiązania do zastosowania rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum oddziaływanie przedsięwzięć na terenach U i U/P wyłącznie do granic tych terenów.

W toku opracowywania zmiany planu decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 10.02.2016 r. nr RG.I.7151.43.2015.AL uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 0,11 ha. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 29.03.2016 r. nr GZtr-602-75/16 nie wyraził zgody na

przeznaczenie na cele nierolnicze 6,9757 ha gruntów rolnych klasy III, która została zmieniona decyzją Ministra Rozwoju Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 10.05.2016 r. nr GZ.tr-602-75-1/16 poprzez uchylenie zaskarżonej decyzji w części dotyczącej 0,0036 ha pod realizację drogi 1KD-Z i wyrażenie zgody w tej części, oraz decyzją Ministra Rozwoju Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25.05.2017 r. nr GZ.tr.602.64.2017 poprzez uchylenie decyzji w części dotyczącej 0,2304 ha gruntów rolnych klasy III pod 2KD-L i wyrażenie zgody w tej części.

Projekt zmiany planu został zmieniony w związku z częściowym brakiem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz zaktualizowany w zakresie uwarunkowań i przepisów prawa, które uległy zmianie, a następnie ponownie przedłożony do opiniowania i uzgodnień.

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 (j.t. Dz. U. z 2017r., poz. 1405) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W trakcie sporządzania zmiany planu, została ona poddana ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Pierwsze wyłożenie miało miejsce w terminie od 27 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 26 stycznia 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 8 uwag, z których część została uwzględniona. Ze względu na zakres koniecznych do wprowadzenia zmian, projekt zmiany planu został ponownie przekazany do opiniowania i uzgodnień, *a następnie wyłożony do publicznego wglądu. Drugie wyłożenie miało miejsce w terminie od ..... r. do ..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu ..... r. W wyznaczonym terminie.....*<sup>1</sup>

Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze zmiany planu nie określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W zakresie wymagań ochrony środowiska zawarto zapisy dotyczące oddziaływania przedsięwzięć na tereny sąsiednie. W zapisach zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwzględniając ochronę dla cmentarza wojennego z I wojny światowej oraz stanowiska archeologicznego.

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

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w zmianie planu zawarto zapisy dotyczące ograniczenia oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze zmiany planu. Zapisy zmiany planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowa zmiana planu obejmuje dwa obszary oddalone od siebie. Jeden z nich położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Tarnobrzieskiego, natomiast drugi przy drodze krajowej nr 9. Lokalizacje tych obszarów, jak również ich uwarunkowania przestrzenne, determinują dalszy ich rozwój. W przypadku obszaru położonego przy

---

<sup>1</sup> dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

Jeziore Tarnobrzeskim oczywistym kierunkiem rozwoju jest turystyka oraz mieszkalnictwo o niskiej intensywności, natomiast dla obszaru położonego przy drodze krajowej rozwój usług. Dotychczas obowiązujący plan nie pozwalał w pełni na wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Dalszy rozwój tych terenów był w znacznym stopniu ograniczony. Wprowadzenie odpowiednich funkcji, na dotychczas w niewielkim stopniu zagospodarowany teren, umożliwi wykorzystanie potencjału atrakcyjnych turystycznie terenów, co spowoduje dalszy rozwój zarówno przedmiotowego obszaru, jak i przyczyni się również do rozwoju całej gminy.

W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w zmianie planu zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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 zmiany planu*<sup>2</sup>. 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.

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 zmiany planu w procedurze planistycznej licznych wniosków i uwag. Zmiana miejscowego planu uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ustaleniach projektu zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Zmiana miejscowego planu obejmuje tereny w niewielkim stopniu zabudowane, zlokalizowane przy drodze krajowej oraz przy drodze powiatowej. Istniejący układ komunikacyjny został uzupełniony o drogi publiczne oraz wewnętrzne, w celu obsłużenia całego terenu objętego zmianą planu. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych.

Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Zmiana miejscowego planu zakłada lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej przy terenach dróg publicznych. Po wschodniej granicy obszaru, na którym planowana jest ta zabudowa, przebiega droga powiatowa, którą kursują autobusy w stronę, graniczącego z przedmiotowym terenem, miasta Tarnobrzeg.

Zmiana miejscowego planu obejmuje tereny o słabo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W celu zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zmiana planu zakłada wprowadzenie licznych dróg publicznych oraz wewnętrznych, w których granicach dopuszczono realizację m.in.

---

<sup>2</sup> dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

chodnika oraz ścieżki rowerowej. Ponadto zmiana planu uwzględnia wprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego, wytyczonego pomiędzy terenami zieleni oraz lasów.

Ocena aktualności Studiów Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta oraz gminy Nowa Dęba i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Nowa Dęba w latach 2010 - 2014, przyjęta uchwałą nr XLVIII/454/2014 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 14 listopada 2014 r. wykazała konieczność kontynuacji rozpoczętych opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian. Tym samym uznano, że przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapoczątkowana uchwałą z dnia 26 lutego 2014 r., jest zasadna i należy dążyć do jej uchwalenia.

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. Najistotniejszymi źródłami wpływu podatków w skali okresu prognozy będą odpowiednio: podatek od nieruchomości, renta planistyczna, oraz podatek od gruntów. Największe wydatki będą konieczne na budowę dróg oraz odszkodowania. Przewidywane wydatki gminy związane z realizacją zadań własnych będą przewyższać szacowane wpływy gminy w początkowym okresie realizacji, w którym przyjęto budowę dróg i infrastruktury technicznej.

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 zmiana miejscowego planu przedkładana do uchwalenia, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy 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, Rada Miejska w Nowej Dębie uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego "Tarnobrzeg II".<sup>3</sup>*

---

<sup>3</sup> dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej