



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU TARNOBRZESKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ
- MACHÓW II**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Prezydent Miasta Tarnobrzega

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr Anna Uszkur

WARSZAWA 2020

**UCHWAŁA Nr/...../20
RADY MIASTA TARNOBRZEGA
z dnia 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzeskiej
Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr X/90/2019 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 3 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów II, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów II, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzega uchwalonego Uchwałą Nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 r., Rada Miasta Tarnobrzega uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów II, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów II, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) istniejący rów odwadniający;

6) wymiary w metrach.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, pochylnie, rampy, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole terenu określające przeznaczenia:

- 1) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych i magazynów – **U/P**;
- 2) teren zabudowy usługowej – **U**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**;
- 6) teren drogi wewnętrznej - **KDW**.

2. Ustala się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ, tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń publicznych, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:

- a) na terenach oznaczonych symbolem **U/P** na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach antenowych o wysokości do 35 m od poziomu terenu, przy czym ogranicza się liczbę masztów do jednego na jednej działce budowlanej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **U** na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m;
- 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń, o ile konieczność ich realizacji wynika z prowadzonej na terenie działalności:
- a) na terenach oznaczonych symbolem **U/P** na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub na masztach antenowych o wysokości do 35 m od poziomu terenu, przy czym ogranicza się liczbę masztów do jednego na jednej działce budowlanej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **U** na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta lub na potrzeby obsługi terenów objętych planem można realizować na każdym terenie, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość obiektów – 6 m, z dopuszczeniem ustalonym w pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 35 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem,
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - b) zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów i instalacji, jak również urządzeń, produkcyjnych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami **U/P**,
 - c) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenach oznaczonych symbolami **U**,
 - d) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) zakaz składowania odpadów;

- 5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 7. Na obszarze objętym planem nie występują i nie ustala się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL** i **KDD** stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;
- 6) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 7) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem U – 1500 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem U/P – 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem U – 30 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem U/P – 40 m;
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 60° do 120° .
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu przebieg istniejącego rowu odwadniającego pod drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ-1.

2. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu, strefę techniczną od linii elektroenergetycznej 110 kV po 10 m od rzutu poziomego osi linii na obie strony, w której obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych stanowiąc o ich dostępie do drogi publicznej;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w sposób następujący:
 - a) dla funkcji biurowej minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych,
 - b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych,
 - c) dla pozostałych usług 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,

- d) potrzeby parkingowe na potrzeby planowanych obiektów należy lokalizować na obszarze tej samej działki budowlanej.
2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 90 mm,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się zapewnienie możliwości wykorzystania do celów przeciwpożarowych wód opadowych i roztopowych gromadzonych w zbiornikach;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - d) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD), oraz drogi wewnętrznej (KDW) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorników gromadzących wodę do celów przeciwpożarowych,
 - g) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - h) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, dołów chłonnych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, w granicach tej samej działki budowlanej,
 - j) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- k) na terenach oznaczonych symbolem U/P działki budowlane należy wyposażyć w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane gazociągi rozdzielcze o minimalnej średnicy 63 mm, przyłącza gazu o średnicy zapewniającej pokrycie zapotrzebowania odbiorcy na paliwo gazowe, jednak o średnicy nie mniejszej niż 25 mm,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
 - 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci średniego napięcia i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii najwyższych napięć WN 110 kV, oraz jej odbudowę lub budowę nowej linii elektroenergetycznej po jej śladzie, w tym wielotorowej, wielonapięciowej, pod warunkiem, że jej strefa techniczna będzie się zawierać w granicach strefy technicznej wskazanej na rysunku planu,
 - d) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW,
 - f) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w § 5 pkt 3;
 - 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt 1.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się - zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- 3) placów postojowych na potrzeby istniejących obiektów usługowych i produkcyjnych.

Rozdział 14

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami U i U/P – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 15

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - h) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - i) elewacje:
 - ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm,

- j) dla istniejących obiektów niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie wysokości zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy, a rozbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/P-1** i **U/P-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
 - h) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - i) elewacje:
 - ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm;
 - j) dla istniejących obiektów wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy i nadbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - k) dla istniejących obiektów niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie wysokości zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy, a rozbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ-1** i **KDZ-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDZ-1 – część położona w granicach planu od 15 m do 40 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDZ-2 – od 20 m do 48 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL-1** i **KDL-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDL-1 – od 15 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDL-2 – część położona w granicach planu od 1,2 m do 1,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pojazdów w formie zatok postojowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 12 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pojazdów w formie zatok postojowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – część położona w granicach planu do 31 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy zlokalizować chodnik dla obsługi ruchu pieszego,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pojazdów w formie zatok postojowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 22. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tarnobrzega.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów II

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Tarnobrzega w dniu 3 kwietnia 2019 r. podjęła Uchwałę Nr X/90/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów II.

Południowa część obszaru objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Tarnobrzeg II” – Uchwała Nr V/46/99 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 3 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 1999 r., Nr 7 poz. 213). Tereny w granicach opracowania objęte ww. planem zostały przeznaczone pod następujące funkcje:

- U – obszar usług publicznych (U-1 - teren usług zdrowia – istniejąca Zakładowa Przychodnia Zdrowia),
- R – tereny użytkowania rolniczego (R-1 - tereny upraw polowych),
- KZZ – droga klasy Z – ul. Zakładowa.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega przyjętym Uchwałą Nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 roku, zwanym dalej studium, obszar opracowania obejmuje następujące tereny:

- 37U/P - obszar zabudowy usługowo-produkcyjnej (aktywności gospodarczej),
- 89U – obszar usług komercyjnych,
- KDZ – drogi i ulice klasy zbiorczej – klasa Z – projektowane.

Dla terenów wskazanych pod rozwój zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych symbolem U/P studium zawiera następujące wytyczne:

„Istniejąca i projektowana zabudowa usługowo-produkcyjna rozumiana jako usługi komercyjne, rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, działalność usługowo– produkcyjna i produkcyjna, działalność związana z wytwórczością i przetwórstwem, gospodarka magazynowa, składy, obsługa komunikacji.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: pomieszczenia biurowe, mieszkania służbowe, bocznice kolejowe, stacje paliw, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń.

Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) *dopuszcza się mieszkania służbowe, bez możliwości występowania funkcji mieszkaniowej samodzielnie na działce;*
- 2) *dopuszcza się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej, który minimalizowałby negatywne oddziaływanie wzdłuż granic terenu;*
- 3) *zaleca się sporządzenie MPZP dla terenów przed ich zainwestowaniem.*

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) *intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3,0;*

- 2) *powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;*
- 3) *wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 18 m.*

Dla terenów wskazanych pod rozwój zabudowy usług komercyjnych oznaczonych symbolem U studium zawiera następujące wytyczne:

„Istniejące i projektowane usługi komercyjne. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: urzędnictwa towarzyszące, urzędnictwa infrastruktury technicznej, drogi, zieleni.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) *budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;*
- 2) *dopuszcza się lokalizację parkingów..*

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) *intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 5,0;*
- 2) *powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;*
- 3) *wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 15 m, dopuszcza się dominanty przestrzenne (wysokościowe) o wysokości nie większej niż 25 m w formie np. bannerów i wież reklamowych;*
- 4) *wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.*

Dla terenów wskazanych pod drogi i ulice klasy zbiorczej, oznaczonych symbolem KDZ, studium zawiera następujące wytyczne:

„Istniejące i projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej.

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) *parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- 2) *dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu wyznaczonych na rysunku "kierunków" zagospodarowania przestrzennego dróg zgodnie z warunkami technicznymi oraz do granic własności nieruchomości;*
- 3) *dla ruchu rowerowego wzdłuż dróg klasy zbiorczej zaleca się wydzielenie ruchu rowerowego poza pas drogowy, zwłaszcza poza obszarami zabudowy, z uwagi na głównie tranzytową funkcję tych dróg, ich znaczne obciążenie ruchem i zapewnienie bezpieczeństwa ruchu.*

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium.

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.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, inwentaryzację urbanistyczną stanu istniejącego, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania 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 w tym krajobrazu kulturowego,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Ponadto na obszarze objętym planem nie występują i nie ustala się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. 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 Tarnobrzega 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. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), 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 i 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 Miasta, 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 2020 r., poz. 293, 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 2020 r., poz. 283, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Tarnobrzega.

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

W dniach od..... do r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag, które przez Prezydenta Miasta Tarnobrzega zostały

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 2020 r., poz. 283, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Rada Miasta Tarnobrzega podjęła w dniu 18 października 2018 roku Uchwałę Nr LXV/692/2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Tarnobrzega. W ww. uchwale uznano za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega. Natomiast w części uznano za nieaktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Tarnobrzeg II” - Uchwała Nr V/46/99 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 3 lutego 1999 roku.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie planu jest korzystne dla Miasta Tarnobrzeg. Największy wpływ na dochody Miasta ma wzrost podatku od nieruchomości. Trzeba mieć na uwadze, że kwota wzrostu podatku od nieruchomości może być pozyskana jeżeli działki niezabudowane zostaną zainwestowane i nie będą korzystały ze zwolnienia z podatku od nieruchomości. Jednak kwoty te będą miały stały i długoterminowy wpływ na budżet Miasta, co spowoduje że w dłuższej perspektywie dochody znacznie przewyższą wydatki związane z uchwaleniem planu.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

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