

**Uchwała Nr.....
Rady Miasta Tarnobrzega
z dnia..... roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
osiedla Centrum w Tarnobrzegu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXVII/252/2016 Rady Miasta Tarnobrzega, z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzeg” uchwalonego uchwałą Rady Miasta Tarnobrzega nr XLVI/457/2017 z dnia 14 września 2017 r.,

Rada Miasta Tarnobrzega uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, w rozumieniu przepisów o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,92 ha w granicach przedstawionych na rysunku planu, położony pomiędzy ulicami Generała Władysława Sikorskiego, Henryka Sienkiewicza i Szeroką.

§ 3. W granicach planu ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni ok. 0,11 ha;
- 2) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o powierzchni ok. 2,63 ha;
- 3) U/M – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, o powierzchni ok. 0,19 ha;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,68 ha;
- 5) UP – tereny usług publicznych, o powierzchni ok. 1,42 ha;
- 6) UC – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², o powierzchni ok. 2,07 ha;
- 7) ZP – tereny zieleni urządzonej, o powierzchni ok. 0,17 ha;
- 8) KS – tereny obsługi komunikacji, o powierzchni ok. 0,05 ha;
- 9) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, o powierzchni ok. 0,59 ha;
- 10) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej, o powierzchni ok. 0,45 ha;
- 11) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, o powierzchni ok. 0,39 ha;
- 12) KDW – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,1 ha;
- 13) I – teren infrastruktury technicznej, o powierzchni ok. 0,07 ha.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 10°;

- 2) **dachach symetrycznych** – należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojazdy o szerokości nie większej niż 8 m, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 4) **kamienicy** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórkę;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć:
 - a) budynek, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: gzymsy, balkony, zadaszenia, tarasy, schody, jednak nie więcej niż o 1 m,
 - b) budowla naziemna z wyłączeniem: sieci infrastruktury technicznej, ekranów akustycznych, masztów, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, komunikacji wewnętrznej, dojazdów i placów manewrowych, parkingów;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian elewacji frontowej budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących sieciami infrastruktury technicznej;
- 7) **strefa podwyższonej zabudowy** - należy przez to rozumieć część terenu, na którym dopuszcza się realizację form w postaci dominanty przestrzennej;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które winno dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i nie jest sprzeczne z przeznaczeniem podstawowym;
- 11) **dachach zielonych** – należy przez to rozumieć dach pokryty nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 12) **strefie dachów zielonych** – należy przez to rozumieć obszar, w granicach którego obowiązuje stosowanie dachów zielonych;
- 13) **ścianie zielonej** – należy przez to rozumieć ścianę budynku lub budowli urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 15) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) **urządzeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, garaże, ekrany akustyczne oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole terenów;
- 6) przeznaczenia terenów;
- 7) granice strefy A ochrony konserwatorskiej;
- 8) strefa dachów zielonych;
- 9) strefa podwyższonej zabudowy;
- 10) wymiary wyrażone w metrach.

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości obowiązuje wysokość stawki procentowej:

- 1) 0,1% dla terenów dróg publicznych;

- 2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu w odległości:
 - a) 2 m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej 1KDL dla terenów 3U i 2UC,
 - b) 3 m dla terenu dla terenu 1UC od granicy obszaru objętego planem od strony ul. gen. Władysława Sikorskiego,
 - c) 4 m od:
 - granicy obszaru objętego planem dla terenów 1M/U, 1U, 2UP z zastrzeżeniem lit. f tiret drugie, 1I,
 - linii rozgraniczających terenu drogi publicznej 2KDD dla terenu 2M/U, 1UC,
 - linii rozgraniczających terenu drogi wewnętrznej 1KDW dla terenu 3M/U, 3U, 2UC,
 - linii rozgraniczających terenu 1ZP, 1KS i 2KS,
 - linii rozgraniczających teren drogi publicznej 2KDZ dla terenu 2UC,
 - linii rozgraniczających terenu drogi publicznej 1KDL dla terenu 3M/U,
 - d) od 4 m do 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi 2KDD dla terenów 2U, 4U i 2UC,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych 1KDD i 2KDD dla terenów 1M/U, 3M/U,
 - f) 8 m:
 - od linii rozgraniczających terenu drogi publicznej 1KDZ dla terenów 1M/U, 2M/U, 3M/U,
 - dla terenu 2UP od linii rozgraniczających terenu drogi publicznej 1KDZ oraz granicy obszaru objętego planem od strony ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego,
 - g) dla terenu 1UP określone na rysunku planu,
 - h) dla terenów 2U i 4U w linii rozgraniczającej teren drogi publicznej 1KDZ,
 - i) dla terenu 1UC od granic obszaru objętego planem określone na rysunku planu,
 - j) dla terenu 1MW w linii rozgraniczającej teren drogi publicznej 1KDD oraz w granicy obszaru objętego planem od strony ul. Dominikańskiej;
- 2) dla terenu 1MW obowiązująca linia zabudowy w granicy obszaru objętego planem od strony ul. Szerokiej;
- 3) obowiązujące linie zabudowy dla terenów 1U/M, 2U/M, określone na rysunku planu.

§ 8. Ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 9. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:

- 1) remont, przebudowę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały;
- 3) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązuje tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie.

§ 11. Uwzględnia się uwarunkowania wynikające z położenia w granicach obszaru objętego planem dwóch pomników przyrody, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1UP, 2UP, 1ZP, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD jako przestrzenie publiczne.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni, o których mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

- 2) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

§ 13. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni tablicy lub urządzenia reklamowego nie większej niż 8 m².

Rozdział 4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 14. 1. Uwzględnia się położenie części obszaru objętego planem w granicach układu urbanistyczno-krajobrazowego wpisanego decyzją o wpisie do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr A/285 (obecnie A-1375), przy uwzględnieniu decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego o skreśleniu z rejestru zabytków części układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Tarnobrzega, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały.

2. Uwzględnia się położenie w granicach planu budynku przy ul. Szerokiej 9 wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa podkarpackiego pod nr A-790, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały.

§ 15. 1. Ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu, która jest tożsama z granicą stref konserwatorskich, o których mowa w decyzji, o której mowa w §14 ust. 1.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego w szczególności w zakresie przebiegu ul. Dominikańskiej oraz poszczególnych elementów tego układu w tym układu pierzejowego;
- 2) nakaz kształtowania nowej zabudowy, dla ulic Szerokiej, Dominikańskiej, Sienkiewicza i Wyszyńskiego, w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy oraz utrzymanie gabarytów zabudowy zwartej pierzei ulicznych dla terenów kwartałów przyrynkowych;
- 3) nakaz stosowania materiałów występujących w lokalnym budownictwie historycznym;
- 4) nakaz rozczłonkowania elewacji nawiązującej w podziałach do zabudowy historycznej w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne dla zabudowy wzdłuż ul. Sienkiewicza;
- 5) postępowanie w trakcie pracy przy zabytku, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 16. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

- 1) dom przy ul. Sienkiewicza 15;
- 2) dom przy ul. Sienkiewicza 17;
- 3) budynek d. Składu Piwa Żywieckiego przy ul. Szerokiej 1;
- 4) nawierzchnia ul. Dominikańskiej, na odcinku od ul. Wyszyńskiego do ul. Sikorskiego.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia i wymogi ich ochrony:

- 1) nakaz zachowania historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 2) nakaz utrzymania, a w przypadku zniszczenia odtworzenia, historycznego detalu architektonicznego;
- 3) nakaz zachowania kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
- 4) nakaz utrzymania, a w przypadku zniszczenia odtworzenia, oryginalnej stolarki okien i drzwi;
- 5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, nakaz zharmonizowania z zabytkową elewacją budynku;
- 6) nakaz stosowania kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- 7) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 8) nakaz stosowania historycznego rodzaju pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub inne właściwe dla danego obiektu);
- 9) nawierzchnie ulicy ul. Dominikańskiej, na odcinku od ul. Wyszyńskiego do ul. Sikorskiego:
 - a) nakaz odtworzenia ul. Dominikańskiej, w tym jej historycznego przebiegu,
 - b) nakaz zachowania historycznego wapiennego bruku i jego uzupełnienia materiałem wapiennym lub innym podobnym kolorystycznie o przybliżonej wielkości i kształcie do historycznej nawierzchni.

§ 17. W zakresie zasad projektowania i umieszczania nośników informacji wizualnej i reklam na obiektach wpisanych do ewidencji zabytków oraz na obiektach i w obszarze wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia reklamy nie większa niż 2 m²;
- 2) zakaz umieszczania więcej niż jednego zewnętrznego nośnika informacji wizualnej przez poszczególne podmioty prowadzące działalność gospodarczą lub mieszczące się w budynku;
- 3) zewnętrzne nośniki informacji wizualnej nie powinny przesłaniać detali i elementów wystroju architektonicznego budynków, w tym witryn, drzwi i okien, z wyjątkiem czasowo umieszczanych banerów;
- 4) sumaryczna powierzchnia wszystkich nośników informacji wizualnej nie powinna przekraczać 25% powierzchni elewacji parteru;
- 5) zabronione jest umieszczanie zewnętrznych nośników informacji wizualnej na ścianach szczytowych budynków (z wyjątkiem czasowo umieszczanych banerów);
- 6) zabronione jest umieszczanie zewnętrznych nośników informacji wizualnej na elementach małej architektury i wystroju architektonicznego, takich jak ogrodzenia, daszki, balustrady i osłony.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącza wodociągowe o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm lub budowę sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 80 mm;
- 2) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 110 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, do kanalizacji sanitarnej poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 60 mm;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem rozbudowy o podziemne linie średniego lub niskiego napięcia, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3;
- 7) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci o przekroju nie mniejszym niż Ø 25 mm;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową – z miejskiej sieci ciepłowniczej, poprzez rozbudowę sieci ciepłowniczej rozdzielczej, o średnicach nie mniejszych niż Ø 20 mm, przy czym dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnych zgodnych z ust. 2 i 3;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi gromadzenie, segregacja i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących w gminie;
- 10) gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz na zasadach obowiązujących w gminie;
- 11) dla terenów 1UC i 2UC obowiązuje lokalizowanie miejsca gromadzenia odpadów w bryle budynku;
- 12) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych planem pod warunkiem że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej do 50 kW lub o mocy cieplnej do 100 kW.

3. Zakaz stosowania instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię wiatru.

§ 19. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) minimalne wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) obowiązują miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową:
 - a) na terenach dróg publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

- b) na terenach innych niż wymienione w lit. a w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,
 - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 16 do 40,
 - 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 40, na każde 40 miejsc;
- 3) dostępność komunikacyjna działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym tworzą drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 6.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

- 2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające: usługi w parterze budynku, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.
- 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
- 4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) zabudowa w formie kamienicy lub wolnostojącej;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
 - 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,2;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy nie większa niż 11,5 m;
 - 7) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 75°;
 - 8) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglastym;
 - 9) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub w odcieniach szarości.
- 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca na jedno mieszkanie oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usług.
- 6. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.
- 7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 100 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U/M**, **2U/M** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

- 2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa.
- 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
- 4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) zabudowa w formie kamienicy lub wolnostojącej;
 - 3) lokalizacja budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego, w którym funkcja mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej w budynku;
 - 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki;
 - 5) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,5;

- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
 - 8) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
 - 9) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglastym z zastrzeżeniem §16 ust. 2 pkt 8;
 - 10) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych.
5. Dla terenu 2U/M obowiązują ustalenia zawarte w §16.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowanej, w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.
7. Obsługa komunikacyjna terenu:
- 1) z dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem – ul. Szerokiej i ul. Henryka Sienkiewicza;
 - 2) do działek budowlanych nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w pkt 1 poprzez dojazd niewydzielony, pod warunkiem spełniania następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i ich sposobu użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów nie mniejsza niż 5 m i nie większa niż 8 m.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 80 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 7 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U/M** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa, w której funkcja mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej w budynku.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:
- 1) zakaz nowej zabudowy;
 - 2) dla budynku przy ul. Szerokiej 9 wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa podkarpackiego pod nr A-790 nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 3) nakaz zachowania istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem §16 ust. 2.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w §16.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) miejsca do parkowania w formie podziemnego garażu lub otwartego parkingu terenowego;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.
7. Obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem – ul. Szerokiej i ul. Henryka Sienkiewicza.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 80 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 7 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1M/U**, **2M/U**, **3M/U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) dla terenów 1M/U i 3M/U zabudowa w formie kamienicy lub wolnostojącej;
 - 3) dla terenu 2M/U zabudowa w formie wolnostojącej;
 - 4) lokalizacja budynku mieszkalno-usługowego lub odrębnie budynku mieszkalnego i budynku usługowego;
 - 5) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 65% powierzchni działki;
 - 6) intensywność zabudowy:
 - a) dla 1M/U i 2M/U nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,8,
 - b) dla 3M/U nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,5;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 9) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1;
 - 10) dla terenu 1M/U nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglastym;
 - 11) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 2.
5. Dla terenu 3M/U dopuszcza się:
 - 1) dachy płaskie;
 - 2) elewacje kamienne lub szklane.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.
7. Obsługa komunikacyjna terenu:
 - 1) 1M/U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD;
 - 2) 2M/U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD;
 - 3) 3M/U z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDD oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW;
 - 4) do działek budowlanych nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w pkt od 1 do 3 poprzez dojazd niewydzielony, pod warunkiem spełniania następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i ich sposobu użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów nie mniejsza niż 5 m nie większa niż 8 m.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla terenu 3M/U nie mniejsza niż 100 m²,
 - b) dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

- § 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
 4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
 - 3) intensywność zabudowy nie większa niż 0,1 i nie większa niż 1,8;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;

- 6) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
- 7) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglстым;
- 8) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w §16.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.
7. Obsługa komunikacyjna terenu:
 - 1) z drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Szerokiej;
 - 2) do działek budowlanych nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w pkt 1 poprzez dojazd niewydzielony, pod warunkiem spełniania następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i ich sposobu użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów nie mniejsza niż 5 m nie większa niż 8 m.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 100 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 4,0;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;
 - 6) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
 - 7) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.
6. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ oraz z 2KDD poprzez 4U.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 100 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;

- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,5;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;
 - 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
 - 7) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się dachy zielone.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.
7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,5;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy nie większa niż 18 m;
 - 6) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
 - 7) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.
6. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDD;
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 100 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku sądu;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;
 - 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;

- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
 - 7) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
 - 8) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglastym;
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca na 10 zatrudnionych;
 - 3) dla terenu dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania na terenie 1KS.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w §15.
7. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDD oraz ul. Henryka Sienkiewicza zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 6000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
 - 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 4 miejsca na 10 zatrudnionych.
6. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz z drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 7000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UC** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) uzupełniające: usługi.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;

- 5) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 20 m - w strefie podwyższonej zabudowy, określonym na rysunku planu,
 - b) 14 m – dla pozostałego terenu, przy czym dopuszcza się punktowe przekroczenie wysokości 14 m o nie więcej niż 2 m przez takie elementy jak: klatki schodowe, obudowa urządzeń, dachowe pomieszczenia techniczne, świetliki;
 - 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie lub dachy zielone;
 - 7) stosowanie dachów zielonych w strefie dachów zielonych, oznaczonej na rysunku planu;
 - 8) stosowanie wykończenia elewacji materiałami w kolorach jasnych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje przy północnej i zachodniej granicy terenu, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy:
- 1) nasadzenie zielenią wysoką i średniowysoką;
 - 2) lokalizacja ścian zielonych, stanowiących ekran akustyczny oraz dachów zielonych bezpośrednio przy komunikacji wewnętrznej, wzdłuż jej przebiegu.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego w ilości nie większej niż 30 miejsc lub wbudowane, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania na tarasach oraz dachach;
 - 4) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług, z wyłączeniem powierzchni magazynowej;
 - 5) nakaz wykonania zabudowanej strefy dostaw.
8. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Władysława Sikorskiego;
9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 31.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UC** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) uzupełniające: usługi, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;
 - 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
 - 7) obowiązuje wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się dachy zielone.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane;
 - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania na tarasach oraz dachach;
 - 4) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.
8. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.
9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8. **Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej**

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) zieleń niska, średnia, wysoka;
 - 2) chodniki.
5. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez teren 2KS oraz poprzez drogi, zlokalizowane poza obszarem objętym planem.
6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 9. **Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacji**

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KS**, **2KS** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem urządzenia odkrytego parkingu terenowego oraz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. Obsługa komunikacyjna terenu:
 - 1) 1KS z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ;
 - 2) 2KS poprzez drogi, zlokalizowane poza obszarem objętym planem.
5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 100 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 5 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1I** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,15;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
 - 6) dachy płaskie.
4. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez teren 2KS oraz drogi, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) dla terenu 1KDZ szerokość istniejącego pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 20 m z lokalnymi poszerzeniami;
 - 2) dla terenu 2KDZ fragment istniejącego pasa drogowego o szerokości zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) chodnik;
 - 2) ścieżkę rowerową;
 - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
 - 4) dla terenu 2KDZ zagospodarowanie jako fragment istniejącego pasa drogowego.
5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość istniejącego pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 13 m z lokalnymi poszerzeniami.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) chodnik;
 - 2) ścieżkę rowerową;
 - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.
5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość istniejącego pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 10 m z lokalnymi poszerzeniami.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) chodnik;
 - 2) ścieżkę rowerową;
 - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.
5. Dla terenu 2KDD obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2 pkt 1 i 5, oraz §16 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 pkt 9.
6. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 6,5 m z lokalnymi poszerzeniami.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) chodnik;
 - 2) ścieżkę rowerową;
 - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

*Przewodniczący
Rady Miasta Tarnobrzega*

Projekt