

Projekt

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TARNOBRZEGA**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą Nr XVII/181/2025 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III stwierdzając, że plan miejscowy 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. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega **uchwala się, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III, zwany dalej „planem”.

2. Częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000 na mapie pochodzącej z Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tarnobrzegu, stanowiąca załącznik nr 1 i integralną część do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu wraz z ich symbolami literowymi i numeracją.

2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy części graficznej mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. 1. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi;
- 3) podstawowym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek ewidencyjnych w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;

- 4) uzupełniającym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia bądź wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi publicznej, z której dany budynek jest obsługiwany;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej, poza którą brak jest możliwości sytuowania nowych lub rozbudowywanych budynków (części nadziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych ściany), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1 m;
- 7) systemie barw NCS – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 8) systemie barw RAL - należy przez to rozumieć system barw RAL stanowiący skrót od nazwy Reichs-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Ustala się następujący symbol dla określenia podstawowego przeznaczenia terenu:

- 1) U-P – teren usług lub produkcji;
- 2) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej.

2. Wprowadza się następujące oznaczenia i zasady ich stosowania:

- 1) teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w części graficznej oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym np. 1U-P, gdzie:
 - a) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu,
 - b) symbol literowy – oznacza przeznaczenie teren,
 - c) teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w części graficznej planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

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

- 1) nakaz realizacji zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
- 2) zabudowę kształtować w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności i estetyki;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem 1U-P oraz 2U-P dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
 - a) na obiektach budowlanych,
 - b) na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m,
 - c) na masztach antenowych o wysokości do 35 m od poziomu terenu, przy czym ogranicza się liczbę masztów do jednego na jednej działce budowlanej;
- 4) w zakresie zasad obsługi komunikacji terenów, ustala się:
 - a) obsługa komunikacyjna została zapewniona od ulicy Strefowej, zlokalizowanej w południowej części obszaru objętego planem oraz od ulicy Zakładowej -poprzez istniejącą drogę dojazdową prowadzącą na teren zakładu,

- b) obsługę komunikacyjną dla nowo wydzielonych działek lub terenów realizacji inwestycji, należy zapewnić z drogi publicznej obsługującej teren, w którym wydzielą się działki,
- c) dojazdy należy wytyczyć z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych,
- d) zachować minimalną szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i dojazdów niewydzielonych – 5 m.

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

- 1) zachować minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) w przypadku lokalizacji zakładów o których mowa w pkt 3 obowiązuje zachowanie bezpiecznych odległości w odniesieniu do obiektów i obszarów, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
- 5) zachować ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1U-P i 2U-P:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej pasy drogowe od 60°-120°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dla terenów dróg publicznych, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem;
- 3) ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektów oraz urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, a także zmianie przebiegu sieci, lokalizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, miejsc przyłączenia sieci do zasilania, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 4) w zakresie składowania i magazynowania odpadów:
 - a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie miasta Tarnobrzega, z segregacją odpadów u źródeł ich powstawania, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) zakaz składowania oraz zbierania, przetwarzania i magazynowania odpadów nie związanych z działalnością produkcyjną i badawczą realizowaną w ramach przeznaczenia terenu, z wyłączeniem odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością, w tym odpadów komunalnych oraz remontowo-budowlanych;
 - c) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;

- 5) w zakresie zaopatrzenia 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;
- 6) w zakresie gospodarki ściekowej:
- 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) realizować nowe przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 7) w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:
- a) dla terenów drogi zbiorczej (KDZ) oraz terenu drogi dojazdowej (KDD) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorników gromadzących wodę do celów przeciwpożarowych lub produkcyjnych;
 - c) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) 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;
 - e) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:
- 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;
- 9) w zakresie infrastruktury energetycznej:
- 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 przebudowę istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz jej wymianę na sieć kablową,
 - d) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;

10) w zakresie zaopatrzenia 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;

11) w zakresie infrastruktury teletechnicznej:

- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne, z wyłączeniem sieci wewnątrzzakładowych,
- 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 3.

§ 9. 1. Wyznacza się teren usług lub produkcji, oznaczony w części graficznej planu symbolem od 1U-P do 2U-P.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

- 1) teren zieleni naturalnej;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 wyklucza się:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług turystyki;
- 3) teren usług gastronomii;
- 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) teren usług nauki;
- 6) teren usług edukacji;
- 7) teren usług sportu i rekreacji;
- 8) teren usług kultury i rozrywki;
- 9) teren usług kultu religijnego;
- 10) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 11) teren elektrowni wiatrowej;
- 12) teren przemysłu portowego.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:

- a) wiat oraz zadaszeń,
- b) miejsc i placów parkingowych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dojazdów niewydzielonych oraz dojść,
- e) obiektów i instalacji przemysłowych związanych z działalnością produkcyjną lub usługową zakładu, w tym obiektów i instalacji badawczo-rozwojowych, prototypowych, pilotażowych oraz demonstracyjnych;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
- 3) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 3,0;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 2,9
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 8) minimalna szerokość elewacji frontowej – 15 m;
- 9) forma dachu:
 - a) płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°;
 - b) pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - c) kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 10) elewacje:
 - a) ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 lub RAL w przedziałach: 1000–1015 (tylko bardzo jasne kolory), 7035–7047 i 9000–9018, 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,
 - b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm;
- 11) 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;
- 12) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) określa się następującą minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - a) dla baz, składów i obiektów produkcyjnych – minimum 3 stanowiska na 10 zatrudnionych,
 - b) dla obiektów o funkcji biurowej - minimum 2 stanowiska dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych,
 - c) dla pozostałych obiektów usługowych – minimum 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 14) przy realizacji miejsc postojowych powyżej 10 stanowisk należy zabezpieczyć minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do obiektów.

§ 10. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogi zbiorczej, oznaczonej w części graficznej planu symbolem 1KDZ.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) w terenie wyznaczonym w ust. 1, poza podstawowym przeznaczeniem, dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi;
- 2) dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) szerokość terenu oznaczonego symbolem 1KDZ w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 11. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogi dojazdowej, oznaczony w części graficznej planu symbolem 1KDD.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) w terenie wyznaczonym w ust. 1, poza podstawowym przeznaczeniem, dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi;
- b) dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- c) szerokość terenu oznaczonego symbolem 1KDD w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 12. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolem 1U-P i 2U-P.

§ 13. Traci moc obowiązująca uchwała Nr XXXVIII/407/2020 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej - Machów II opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 1 lutego 2021 r. pod poz. 420 w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Norbert Mastalerz

LEGENDA:

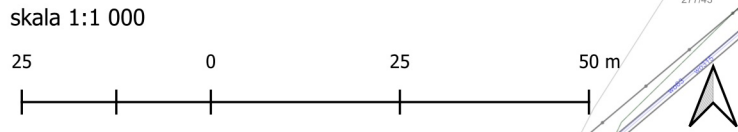
Ustalenia planu:

-  granica obszaru objętego planem
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  U-P teren usług lub produkcji
-  KDZ teren drogi zbiorczej
-  KDD teren drogi dojazdowej

Elementy informacyjne:

-  linia energetyczna wysokiego napięcia
-  gazociąg dystrybucyjny średniego ciśnienia
-  wymiary w metrach

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miasta Tarnobrzega
z dnia 2025 r.

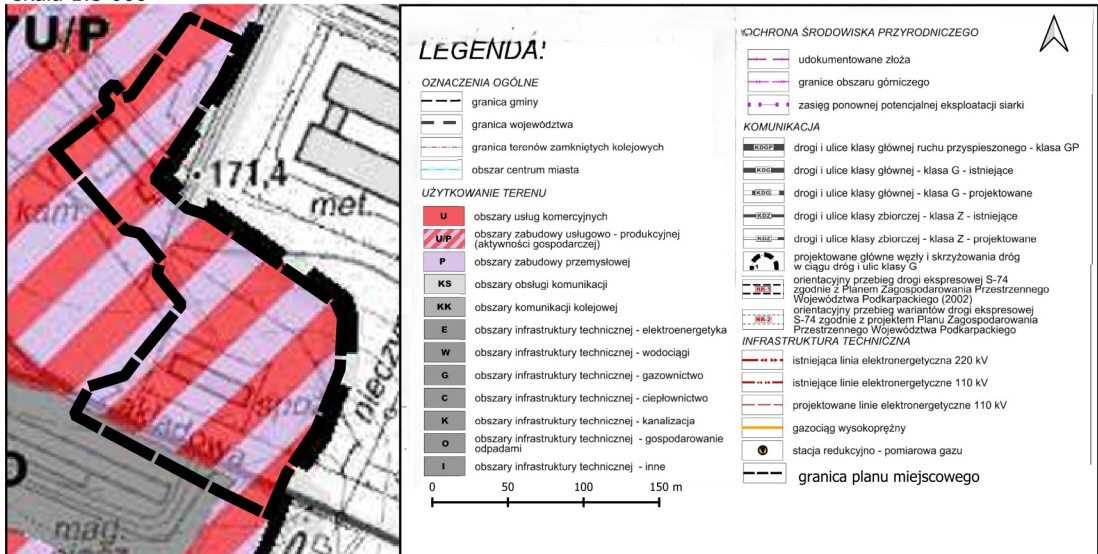


Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7

Podkład mapowy w granicy obszaru objętego planem miejscowym został
przygotowany z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej przekazanej
przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
w Tarnobrzegu

Licencja GGXI.6642.54.1864_P z dnia 30.01.2025 r.

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta
Tarnobrzega
skala 1:5 000



Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) **rozstrzyga się, co następuje:**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno prywatnym.
2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Tarnobrzega

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Prezydent Miasta Tarnobrzega przedstawił do uchwalenia Radzie Miasta projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzesckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III.

I. Dane ogólne

Rada Miasta Tarnobrzega na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) podjęła uchwałę Nr XVII/181/2025 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzesckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III.

Obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w południowej części Miasta Tarnobrzega, przy granicy z Gminą Nowa Dęba, w obrębie Nagnajów i zajmuje powierzchnię ok. 2,73 ha. Teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Tarnobrzesckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Teren planu jest częściowo zagospodarowany. Analiza danych pozyskanych z Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej z 30 stycznia 2025 r. tj. mapy zasadniczej (licencja nr GGXI.6642.54.2025_1864_N), wykazała, że na terenie opracowania znajdują się budynki handlowo-usługowe (budynki magazynowe), przemysłowe oraz biurowe. Przez teren objęty planem miejscowym przebiega droga gminna klasy dojazdowej – ul. Strefowa (nr 122183R). W najbliższym sąsiedztwie dominuje zabudowa spójna z obecnym zagospodarowaniem – zabudowa produkcyjna i magazynowa. Najbliższe zabudowania mieszkaniowe zlokalizowane są ponad 700 m od granicy terenu planu. Na terenie objętym analizą przeważającym użytkowaniem gruntowym są tereny przemysłowe (Ba), które stanowią ok. 81,9% obszaru. Ponadto w północnej części obszaru występują inne tereny niezabudowane (Bi), które zajmują ok. 11,4% jego powierzchni. Natomiast 6,7% obszaru stanowią drogi (dr).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega przyjętego uchwałą Nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega. Obszar planu został przeznaczony w Studium pod: obszar zabudowy usługowo-produkcyjnej (aktywności gospodarczej), oznaczony symbolem 37U/P oraz obszar infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oznaczony symbolem 2O.

Zgodnie z ustaleniami ww. dokumentu, tereny objęte niniejszym planem miejscowym, zaliczone zostały do:

- **U-P** – teren usług lub produkcji;
- **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- **KDD** – teren drogi dojazdowej.

Na terenie objętym niniejszym planem miejscowym nie występują wielkopowierzchniowe formy ochrony przyrody, ani obszary wchodzące w skład europejskiej sieci obszarów objętych ochroną przyrody – Natura 2000. Teren nie znajduje się w obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, nie leży w terenie zagrożonym osuwiskami i ruchami mas ziemnych, ani na terenie szczególnego zagrożenia powodziowego. Na obszarze opracowania nie występują

udokumentowane złoża kopalin, surowce perspektywiczne i prognostyczne, nie wydano również koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż surowców. Na obszarze analizy nie występują formy ochrony zabytków w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) oraz dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Nie zidentyfikowano także obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, obszarów ograniczonego użytkowania, obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszarów zdegradowanych i obszarów wymagających rewitalizacji ani stref ochronnych ujęć wód.

Projekt planu miejscowego został sporządzony w trybie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. poz. 2404).

II. Procedura opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Po podjęciu przez Radę Miasta Tarnobrzega ww. uchwały Prezydent Miasta Tarnobrzega, jako organ sporządzający projekt kolejno:

1. ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP i stronie internetowej gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
2. zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3. uzyskał uzgodnienie z zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Inspektora Sanitarnego;
4. sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5. uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
6. wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
7. w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu;
8. ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP i stronie internetowej Urzędu Miejskiego o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
9. przeprowadził konsultacje. W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu;

10. udostępnił na BIP projekt planu wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych;
11. ponowił procedurę konsultacji społecznych w związku ze zmianą w projekcie dotyczącym §9 ust. 4 tj. wprowadzenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy. Jako formę konsultacji wybrano zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz ankietę. W wyniku przeprowadzonych ponownych konsultacji społecznych nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu;
12. przekazał projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Miasta Tarnobrzega celem uchwalenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania.

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXXVIII/407/2020 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzesckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów II. Przedmiotowy plan został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego w dniu 1 lutego 2021 r. pod poz. 420. W przedmiotowym planie dla obszaru objętego analizą wskazano przeznaczenie pod: tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych i magazynowych (U/P-1, U/P-2), tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ-2) oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD-1).

Do tut. urzędu wpłynął stosowny wniosek o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Tarnobrzesckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów II, która miałaby polegać na ustaleniu wyjątków dla obowiązujących zakazów określonych w § 6 pkt 1, 2 i 3 uchwały Nr XXXVIII/407/2020 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 30 grudnia 2020 r.

W celu prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej w myśl zrównoważonego rozwoju w ustaleniach planu określono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dotyczące maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych symbolami 1U-P oraz 2U-P przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 2,9, niższą niż maksymalna intensywność zabudowy określona w obowiązującym studium.

Ustalenia planu dotyczą wyłącznie terenów objętych projektem i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych rozwiązań, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ wprowadzanych rozwiązań planistycznych nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Sporządzając projekt planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem Studium jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizując ustalenia planu można uznać, że miejscowy plan wpłynie nieznacznie na środowisko naturalne, jednak pewne działania i zachowanie równowagi w planowaniu zabudowy może zminimalizować negatywne oddziaływania. Charakter zmian będzie jedynie formalny i wynika z potrzeby dostosowania przepisów planu miejscowego do rodzaju prowadzonych działalności na tym obszarze, a także do obowiązujących przepisów prawnych.

Planowane działania inwestycyjne obejmują teren przemysłowy, a zakres uchwalanego planu nie wpłynie na pogorszenie środowiska przyrodniczego, gdyż nie spowoduje zmiany jego przeznaczenia i charakteru inwestycji. Na terenie objętym planem działa już zakład produkcyjny, który w swojej pracy wykorzystuje materiały uważane za niebezpieczne, w tym ołów. Najbliższe zabudowania mieszkalne zlokalizowane są w promieniu powyżej 700 m od granic planu. Przewidywane oddziaływania, jeśli faktycznie wystąpią, to tylko w skali lokalnej, ograniczając się do terenu opracowania, a stan środowiska nie powinien ulec pogorszeniu ani być powodem zagrożenia życia lub pogorszenia zdrowia jego mieszkańców. Ewentualna rozbudowa istniejących obiektów jest ograniczona możliwościami terenowymi. Szczegółowe lokalizacje nowych inwestycji muszą być ustalane z uwzględnieniem przepisów szczególnych, dotyczących m.in. ochrony środowiska, co stanowi dodatkowe zabezpieczenie przed potencjalną degradacją środowiska.

Celem ustaleń planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności. Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych, środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi, władzami gminy, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna). Plan uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.

Niniejszy plan miejscowy uwzględnia również rozwiązania i rekomendacje Audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego, który został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego Nr XII/218/25 z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w konsultacjach społecznych, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, projekt planu nie prognozuje obciążenia na budżet. Przewiduje się, że planowana budowa i przebudowa infrastruktury technicznej, realizacja zadania w zakresie zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną i oświetlenie, będzie realizowana z budżetu osób

fizycznych i przedsiębiorstwa, które jest inicjatorem podjęcia prac nad niniejszym planem, realizujących przedsięwzięcia na terenie działek w ich władaniu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

W projekcie planu uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenów;
2. potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie rozwiązań mających na celu uwzględnienie potrzeb społeczeństwa w działaniu na rzecz dalszego rozwoju gminy;
3. walory architektoniczne i krajobrazowe - parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych;
4. wymagania ochrony środowiska, w tym:
 - 1) gospodarowania wodami – uwzględniono przez nakaz utrzymania zbiorczych systemów kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków, ustalenie minimalnej średnicy kanałów, wprowadzenie zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, zakazu lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi oraz zakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 2) ochrony gruntów rolnych i leśnych - nie dotyczy,
 - 3) ochrony złóż kopalin - nie dotyczy,
 - 4) zmniejszania podatności na zmiany klimatu – plan miejscowy obejmuje obszar w terenie miejskim, a przyjęte przeznaczenie oraz wynikające z niego zasady zagospodarowania nie będą mieć wpływu na zmiany klimatu;
5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
6. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – zapisy planu dotyczące wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. Wytyczne ws. zapewnienia dostępności zgodnie z zasadą uniwersalnego projektowania zostaną uszczegółowione na etapie sporządzenia projektu architektoniczno-budowlanego;
7. walory ekonomiczne przestrzeni - racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów przemysłowych. Zakłada się wykorzystanie potencjału tych terenów do dalszego rozwoju;
8. prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod usługi, produkcję i komunikację, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości. Niniejszy plan miejscowy nie narusza prawa własności tj. nie wykracza poza nadane w przepisach odrębnych kompetencje Rady Miasta i Prezydenta do określania zasad zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzania zakazów, nakazów i dopuszczeń;

9. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Oddziałem Straży Granicznej;
10. w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
11. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
12. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy oraz BIP, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
13. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
14. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności, poprzez wskazanie parametrów rozbudowy sieci wodociągowej i możliwości przyłączenia do sieci;
15. potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, poprzez określenie prawdopodobieństwa zagrożenia awarią przemysłową;
16. potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy.

Potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonanej w styczniu 2025 r. analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega, poprzedzającej pojęcie uchwały Nr XVII/181/2025 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III.

IV. Wnioski

1. Część graficzna planu sporządzona została na mapie w skali 1:1000, pochodzącej z Grodzkiego Ośrodka Geodezyjnego i Kartograficznego w Tarnobrzegu, zgodnie z §6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404).
2. Do uchwały uchwalającej miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego załącza się część graficzną planu w skali 1:1000, będącą częścią ustaleń planu, stanowiącą załącznik nr 1 do

uchwały, załącznik nr 2 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, a także załącznik nr 3 - dane przestrzenne.

3. Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza przepisów odrębnych oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

Mając na względzie powyższe uznaje się zasadnym podjęcie niniejszej uchwały.