

**UCHWAŁA NR XXXI/304/2016**

**RADA MIASTA  
TARNOBRZEGA**

**Rady Miasta Tarnobrzega**

z dnia 26 lipca 2016 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dzików w Tarnobrzegu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) **Rada Miasta Tarnobrzega uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dzików uchwalonego uchwałą nr LV/1060/2010 Rady Miasta Tarnobrzeg z dnia 30 września 2010 r.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego określa załącznik graficzny stanowiący integralną część uchwały.

**§ 2.**

1. Przedmiotem opracowania zmiany planu miejscowego jest ustalenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w związku ze zgłoszonymi we wnioskach mieszkańców nowymi potrzebami występującymi na terenach objętych planem.
2. Zakres przedmiotowy ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczony zostanie zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3.**


Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega.

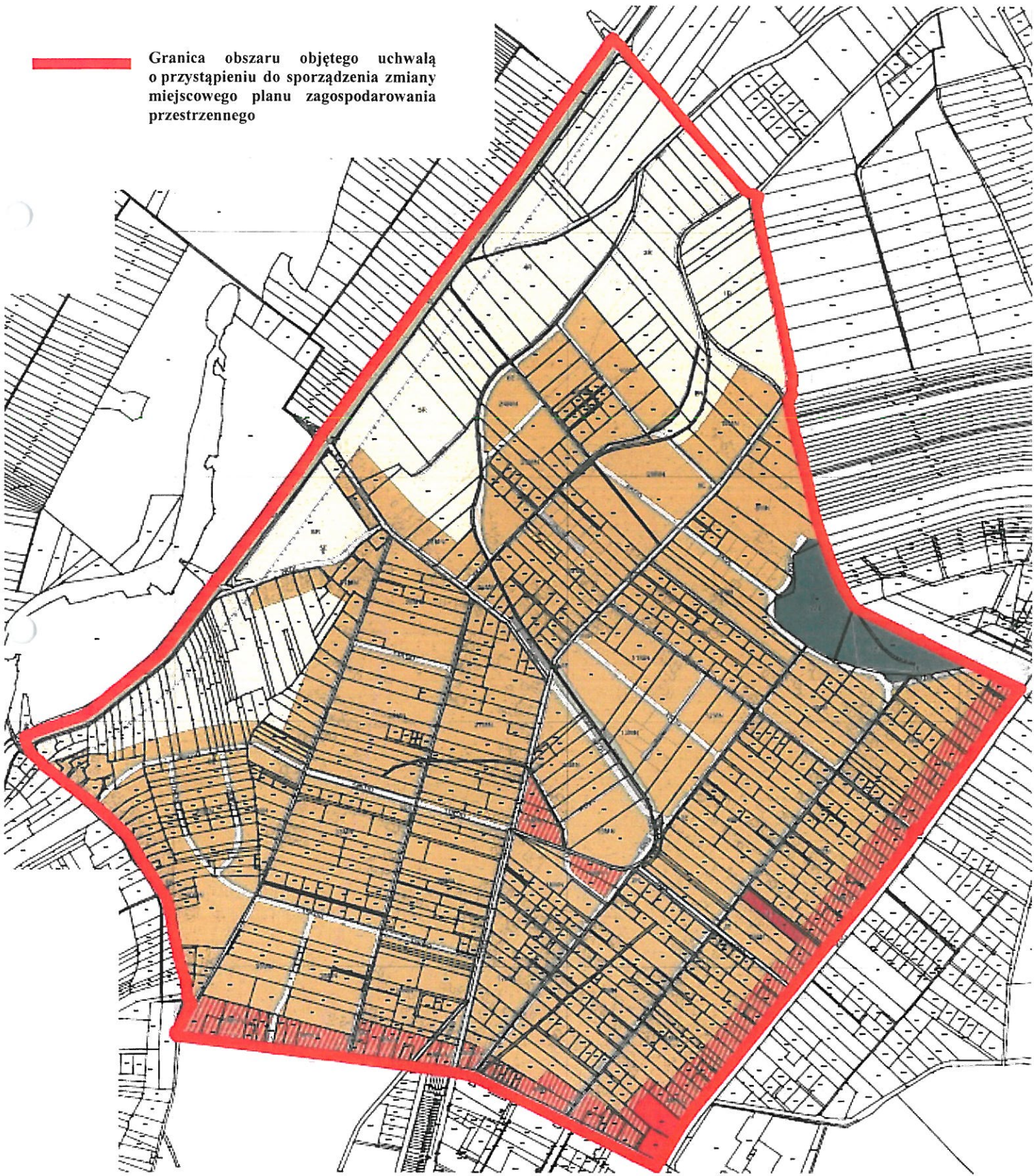
**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady Miasta  
Kamil Kalinka**

ZAŁĄCZNIK nr 1  
do uchwały Nr XXXI/304/2016  
Rady Miasta Tarnobrzega  
z dnia 26 lipca 2016 r.  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
osiedla Dzików w Tarnobrzegu

 Granica obszaru objętego uchwałą  
o przystąpieniu do sporządzenia zmiany  
miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego



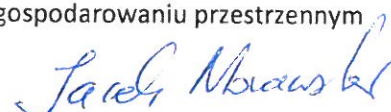
**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OSIEDLA „DZIKÓW”**

**Zlecniodawca:**

Prezydent Miasta Tarnobrzega  
Zamówienie Nr UAB-IV.272.1.7.2016 z dnia 16.06.2016 r.

**Wykonawca:**

mgr Jacek Morawski  
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 5  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Tarnobrzeg, 7 lipca 2016 r.

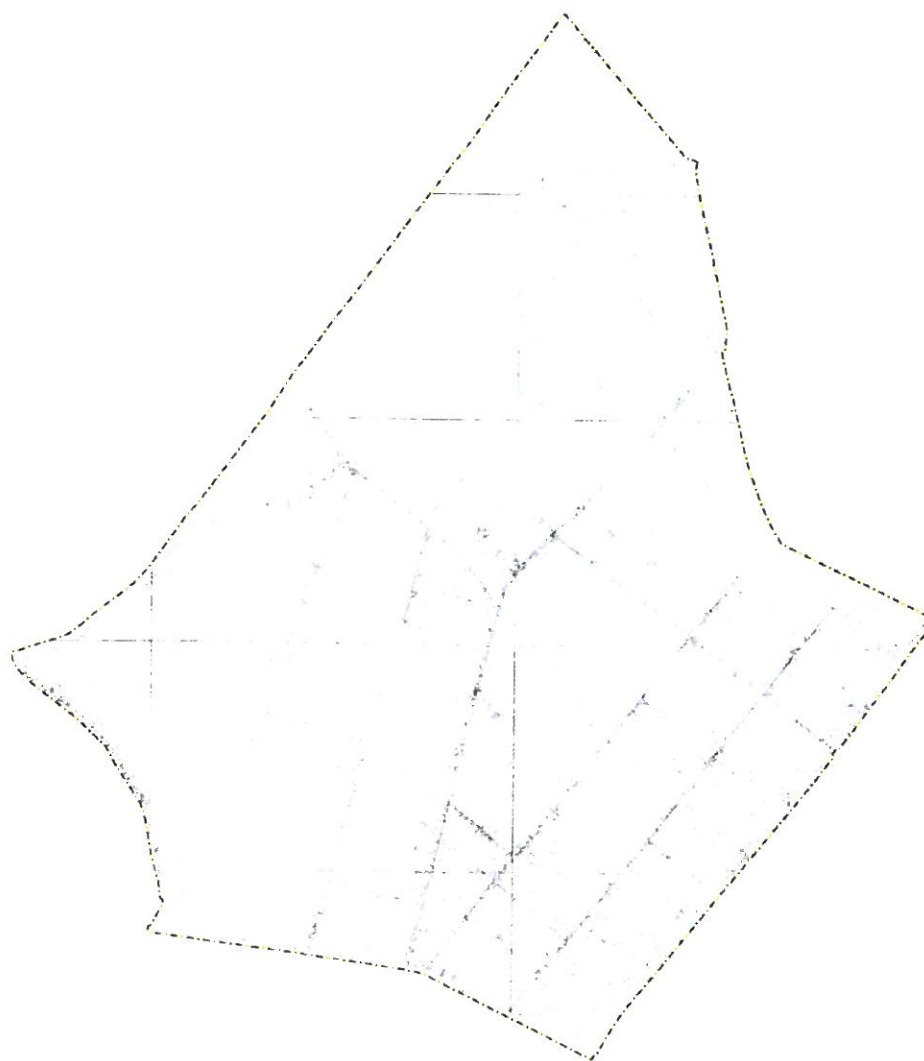
## Spis treści

1. Obszar analizy .....	3
2. Stan istniejący .....	4
3. Analiza obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	6
4. Analiza wniosków złożonych do zmiany planu .....	13
5. Ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega .....	16
6. Zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego .....	26
7. Określenie zakresu prac planistycznych oraz kosztów związanych ze sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	27

## 1. Obszar analizy

Analizowany obszar położony jest w obrębie geodezyjnym 01 Dzików na terenie miasta Tarnobrzega. Granicami obszaru są od południowego wschodu ul. Warszawska, od południa ul. Jana Słomki, od południowego zachodu fragment ul. Jabłoniowej i ul. Dzikowska, od północnego zachodu stopa wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły od strony odwodnej i od północnego wschodu droga transportu rolniczego, fragment ul. Polnej i kanał melioracyjny. Obszar ma powierzchnię ok. 230,0 ha.

Rys. 1. Granice obszaru objętego analizą.



Analizowany obszar w całości położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LV/1060/2010 Rady Miasta Tarnobrzeg z dnia 30 września 2010 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dzików w Tarnobrzegu i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 29.11.2010 r. Nr 124 poz. 2448. Plan miejscowy został opracowany w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.).

## 2. Stan istniejący

Analizowany obszar jeszcze w latach 70-tych i 80-tych XX w. był tylko w niewielkim stopniu zainwestowany. Wówczas na tym terenie dominowały uprawy sadownicze, ogrodnicze i tereny rolne a istniejąca zabudowa miała w większości charakter zabudowy zagrodowej. Ta najstarsza zabudowa była zlokalizowana przede wszystkim wzdłuż dzisiejszych ulic Warszawskiej, Dzikowskiej i Polnej. Pod koniec ubiegłego stulecia na południe od analizowanego obszaru powstało najniższe tarnobrzeskie osiedle mieszkaniowe. Wraz z kilkunastoma blokami wybudowano kościół dla nowej parafii, obiekty oświatowe, usługowe oraz przeznaczono część terenu pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową.

Zabudowa powstająca w tamtych czasach była kontynuacją zabudowy osiedla i lokalizowała się na działkach rolnych, przede wszystkim wzdłuż istniejących wąskich dróg rolniczych, co jest dobrze widoczne również obecnie. Ulice Kwiatowa, Senatora Wojciecha Wiącka, Czereśniowa, Jabłoniowa i Alfreda Freyera zostały w ostatnich latach zmodernizowane, ich jezdnie posiadają nawierzchnię asfaltową, ale przy żadnej z nich nie wykonano chodników ze względu na bardzo wąskie pasy drogowe. Aktualne parametry tych dróg (w pasach drogowych) przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 1. Zestawienie parametrów wybranych dróg na osiedlu Dzików.

Ulica	Długość	Szerokość minimalna	Szerokość maksymalna
Kwiatowa (do przepustu)	485 m	3,5 m	5,4 m
Kwiatowa (od przepustu)	400 m	2,8 m	4,8 m
Kwiatowa od ul. A. Freyera	250 m	2,4 m	4,3 m
Senatora Wojciecha Wiącka	930 m	3,3 m	5,5 m
Czereśniowa	965 m	2,5 m	6,0 m
Jabłoniowa	1100 m	3,5 m	9,2 m
Alfreda Freyera	790 m	3,6 m	6,1 m
Alfreda Freyera (boczna)	165 m	3,0 m	3,1 m

Wszystkie w/w drogi posiadają bardzo wąskie pasy drogowe, które tylko odcinkowo się poszerzają w miejscach wydzielenia nowych działek budowlanych. Parametry te znacząco odbiegają od wymagań określonych w obowiązującym planie miejscowym, w którym zostały określone na 12 m dla drogi lokalnej (KDL – ul. Kwiatowa, Senatora Wojciecha Wiącka i Alfreda Freyera) i 10 m dla drogi dojazdowej (KDD – ul. Czereśniowa i Jabłoniowa).

Na drogach tych są duże utrudnienia komunikacyjne, dla poprawy organizacji ruchu na części z nich wprowadzono ruch jednokierunkowy. Największym problemem jest komunikacja na ul. Kwiatowej, która jest nieprzejezdna ze względu na brak mostu (przepustu drogowego) w ciągu drogi. Komunikacja na niej odbywa się z dwóch kierunków, do zabudowań w części południowej można dojechać od strony ul. Jana Słomki a do dalszej, północnej części od strony ul. Alfreda Freyera. Jedynie ruch pieszy i rowerowy może być realizowany na niej bez większych przeszkód poprzez wąską metalową kładkę nad rowem melioracyjnym. Jediną ulicą przechodzącą przez analizowany obszar posiadającą chodniki jest ulica Polna. Ponadto właściwa infrastruktura drogowa znajduje się wzdłuż ul. Warszawskiej i częściowo wzdłuż ulicy Jana Słomki biegnących po granicy analizowanego obszaru.

Na analizowanym obszarze zlokalizowana jest obecnie w większości nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niewielką ilością starszej zabudowy zagrodowej i zabudowy towarzyszącej uprawom ogrodniczym i szklarniowym. Wzdłuż ulicy Warszawskiej zlokalizowana jest

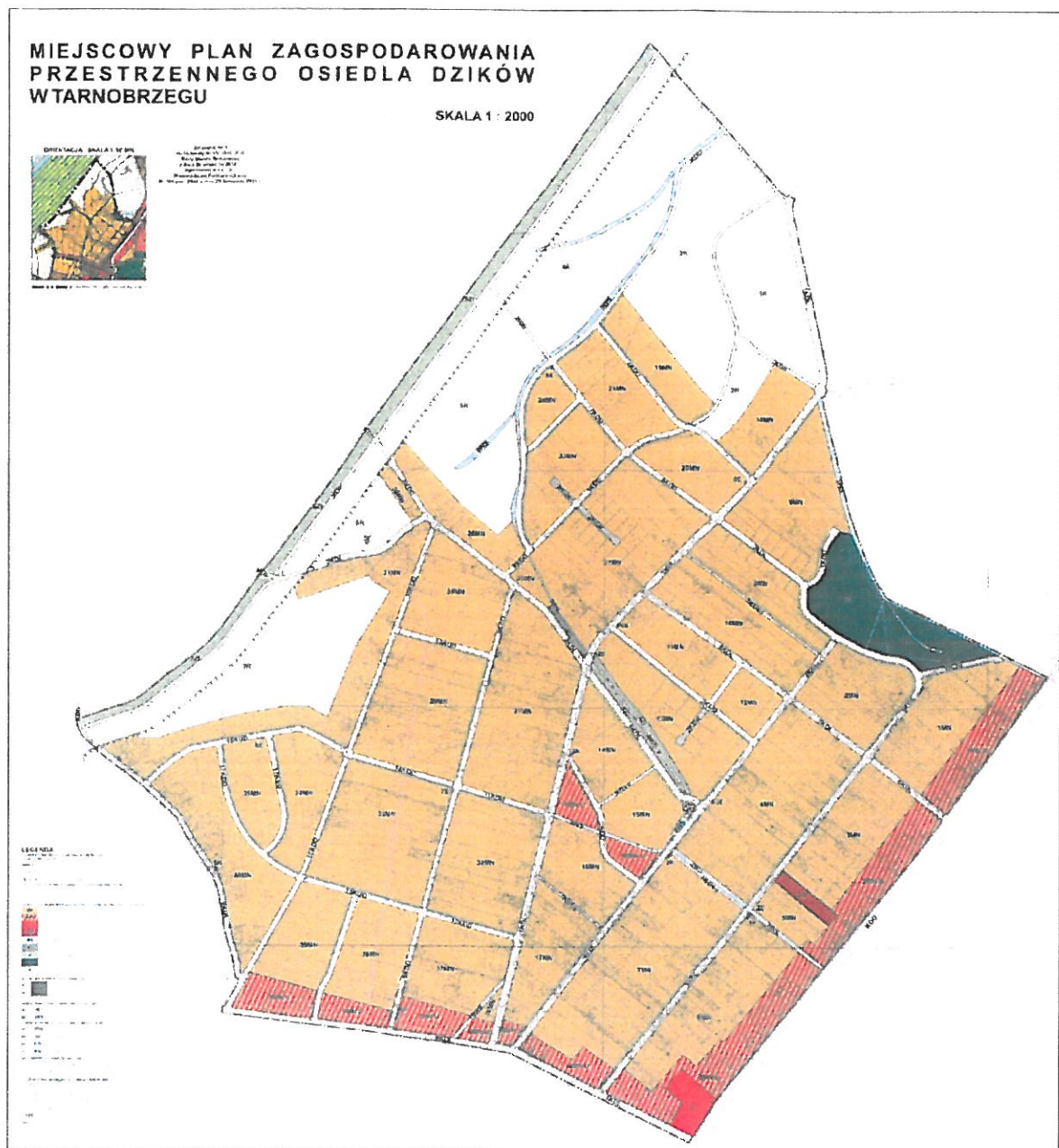
największa część zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej, w tym sklep wielkopowierzchniowy sieci „Biedronka”, niepubliczne przedszkole w zaadaptowanym budynku jednorodzinnych i hurtownia materiałów budowlanych.

Analizowany obszar jest obecnie zabudowany w ok. 40-50% w stosunku do zasięgu terenów mieszkaniowych wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. Na pozostałym niezabudowanym obszarze znajdują się przeważnie uprawy sadownicze i ogrodnicze. Od 2011 r. do połowy 2016 r. wydano 60 nowych decyzji o pozwoleniu na budowę, z czego 36 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 9 dla zabudowy pomocniczej, 2 dla zabudowy usługowej, 1 dla domu zniszczonego podczas pożaru i 12 na rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.

### 3. Analiza obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr LV/1060/2010 Rady Miasta Tarnobrzeg z dnia 30 września 2010 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dzików w Tarnobrzegu. Plan został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 29.11.2010 r. Nr 124 poz. 2448.

Rys. 2. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dzików.





W granicach planu miejscowego obowiązują następujące ustalenia (synteza):

## **USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Tereny, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy – do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
2. Przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza się przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu zasady, że działania inwestycyjne będą sukcesywnie zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu.
3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią nieprzekraczalnej zabudowy, określoną w ustaleniach planu pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od drogi.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
2. Ustala się zasady ochrony przed skutkami powodzi:
  - 1) na terenach chronionych wałami przeciwpowodziowymi rzeki Wisły należy stosować rozwiązania konstrukcyjne, techniczne i materiałowe obiektów budowlanych, zabezpieczające przed skutkami oddziaływania wód powodziowych;
  - 2) istniejąca zabudowa jednorodzinna i zagrodowa oraz budowle drogowe występujące w 50 metrowym pasie ochronnym wałów p.powodziowych mogą być remontowane i przebudowywane w sposób nie powodujący ingerencji w powierzchnię terenu.
3. Należy utrzymywać obustronne pasy ochronne o szerokości co najmniej 3 metrów od linii brzegowej cieków, wolne od zabudowy, ogrodzeń i zadrzewień.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko z wyłączeniem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi terenu.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Ochronie podlegają odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

### **Zasady modernizacji i rozbudowy systemu komunikacyjnego**

1. Ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem i powiązania z układem komunikacyjnym zewnętrznym, oznaczony na rysunku planu symbolami:
  - 1) KDL – droga lokalna;
  - 2) KDD – droga dojazdowa.
2. Ustala się układ uzupełniający ciągów pieszo-jezdných i ścieżek pieszo-rowerowych dla obsługi komunikacyjnej terenów o charakterze rekreacyjnym i rolniczym oraz powiązania z układem dróg wewnętrznych i publicznych:

- 1) KDW – droga dojazdowa wewnętrzna;
- 2) KDtr – droga transportu rolniczego;
- 3) K Dx-j – ciągi pieszo-jezdne.
3. Dopuszcza się realizację ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz na terenach usług (U) oraz zieleni izolacyjnej (ZI).
4. Dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym dróg i ulic infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą.
5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN; MN,U; U; U,P; ZI dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo-rowerowych oraz pieszych pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających:
6. Ustala się zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej dodatkowo należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej prowadzonych usług i handlu;
  - 3) dla zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej – nie mniej niż 2 miejsca na 10 zatrudnionych lub 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej prowadzonej działalności gospodarczej.
7. Uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem KDL, KDD mogą być pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego:
  - 1) drzewa i krzewy oraz elementy ochrony akustycznej od drogi KDG przebiegającej poza terenem opracowania;
  - 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **Ustalenia dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

##### Zaopatrzenie w wodę:

1. Źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru objętego niniejszym planem będzie istniejąca i projektowanej sieć wodociągowa, funkcjonująca w oparciu o miejskie ujęcia komunalne wód podziemnych Stodzieniec-Bukie.
2. Istniejącą na terenie osiedla miejską sieć wodociągową przeznacza się do rozbudowy w układzie pierścieniowo-rozdzielczym.
3. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych.

##### Odprowadzanie ścieków:

1. Obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków sanitarnych i opadowych.
2. Podstawowym odbiornikiem ścieków sanitarnych z sieci kanalizacji będzie istniejącą miejską oczyszczalnia ścieków „Zakrzów” zlokalizowana poza obszarem objętym planem.
3. Podstawowym sposobem odprowadzania ścieków socjalno-bytowych będzie system kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej.
4. Do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na terenie własnej nieruchomości i wywożenie ich do oczyszczalni ścieków.

##### Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

1. Zabrania się odprowadzania wód opadowych oraz wód pochodzących z odwadniania gruntów do kanalizacji sanitarnej.

2. Odwadnianie dróg, chodników, parkingów i innych terenów o nawierzchni ulepszonej poprzez system kanalizacji deszczowej lub płytkimi korytami przy wykorzystaniu konfiguracji terenu.
3. Ścieki opadowe z dróg i chodników, parkingów i innych terenów o nawierzchni ulepszonej przed odprowadzeniem do naturalnych odbiorników winny być oczyszczone.

#### Zaopatrzenie w gaz:

1. Głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia „Dzików” oraz istniejące gazociągi średniego ciśnienia.
2. Ustala się realizację sieci średnioprężnej w układzie pierścieniowo-rozdzielczym.

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1. Podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostają istniejące sieci kablowe i napowietrzne średniego napięcia 15 kV, wyprowadzone ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV Tarnobrzeg i 110/15 kV GPZ Trześń usytuowane poza obszarem objętym planem wraz systemem stacji transformatorowych 15/04 kV.
2. Nowe stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/0,4 kV oraz trasy nowo projektowanych linii 15 kV należy budować stosownie do potrzeb oraz lokalizować zgodnie z warunkami wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych, niekolidującymi z innymi ustaleniami planu.
3. Dla stacji transformatorowych 15/04 kV i napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV obowiązują strefy techniczne.
4. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, niewyznaczonych na rysunku planu, wynikające ze szczegółowych rozwiązań technicznych, niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu.

#### Zaopatrzenie w ciepło:

1. Rozwiązania techniczne i media grzewcze stanowić mają urządzenia nieuciążliwe dla środowiska.

#### Zaopatrzenie w systemy telekomunikacyjne

1. Utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń z możliwością jej rozbudowy.
2. Dopuszcza się lokalizacje urządzeń telekomunikacyjnych na masztach nadawczych poza terenami zabudowy mieszkaniowej.
3. Linie, obiekty i urządzenia infrastruktury telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej należy lokalizować stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.
4. Wokół budynków z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy utrzymać strefy techniczne.

#### Gospodarka odpadami

1. Czasowe gromadzenie odpadów stałych ustala się na terenie posesji przy zabudowie jednorodzinnej i usługowej w pojemnikach przeznaczonych na ten cel.
2. Ustala się odbiór odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki, ich segregację i zagospodarowanie na warunkach określonych przez samorząd gminy.
3. Odpady wytwarzane w wyniku prowadzonej działalności będą wykorzystane lub unieszkodliwione.

#### Regulacja stosunków wodnych

1. Ustala się korektę przebiegu rowów odwadniających systemu melioracji szczegółowych obiektu „Dzików” jak na rysunku planu.

2. Utrzymuje się w planie istniejące obiekty wodne oznaczone symbolem WS.

Ponadto:

W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej koniecznych dla obsługi wyznaczonej funkcji bez konieczności dokonywania zmiany planu pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego terenu.

Na całym obszarze działania planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

<b>MN</b>	<b>(1MN – 40MN)</b>
przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
nieprzekraczalna linia zabudowy:	od linii rozgraniczającej pas drogowy: – dla drogi KDL 10-12 m – dla drogi KDD 8 m – w uzasadnionych przypadkach, gdy niemożliwe jest prawidłowe zagospodarowanie dopuszcza się zmniejszenie odległości zabudowy do 6 m od granicy pasa drogowego
powierzchnia biologicznie czynna:	co najmniej 30%
wskaźnik intensywności zabudowy:	od 0,2 do 0,5
forma architektoniczna budynku:	wyłącznie, jako wolnostojące
wysokość budynku:	2 kondygnacje, maksymalnie 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu
geometria dachu:	dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°
minimalna szer. frontu działki:	18 m
minimalna pow. działki budowlanej:	800 m <sup>2</sup>

<b>MN,U</b>	<b>(1MN,U – 11MN,U)</b>
przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wielofunkcyjnymi komercyjnymi zlokalizowanymi w parterze budynków jednorodzinnych lub jako wolnostojące
nieprzekraczalna linia zabudowy:	od linii rozgraniczającej pas drogowy lub od krawędzi jezdni: – dla drogi KDG 25 m dla zab. mieszkaniowej od krawędzi jezdni – dla drogi KDG 15 m dla zab. usługowej od krawędzi jezdni – dla drogi KDL 10-12 m dla zab. mieszkaniowej – dla drogi KDL 8 m dla zab. usługowej – dla drogi KDD 8 m
powierzchnia biologicznie czynna:	co najmniej 30%
wskaźnik intensywności zabudowy:	od 0,2 do 0,6
powierzchnia zabudowy usługowej:	maksymalnie 80 m <sup>2</sup>
forma architektoniczna budynku:	wyłącznie, jako wolnostojące o funkcji odrębnej lub połączonej
wysokość budynku:	2 kondygnacje, maksymalnie 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu
geometria dachu:	dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych

	połaci od 30° do 45°
minimalna szer. frontu działki:	18 m
minimalna pow. działki budowlanej:	1000 m <sup>2</sup>

<b>U</b>	<b>(U)</b>
przeznaczenie podstawowe:	zabudowa usługowa wielofunkcyjna o charakterze publicznym i komercyjnym
nieprzekraczalna linia zabudowy:	od linii rozgraniczającej pas drogowy: – dla drogi KDG 15 m – dla drogi KDD 8 m
powierzchnia biologicznie czynna:	co najmniej 20%
wskaźnik intensywności zabudowy:	nie więcej niż 0,6
forma architektoniczna budynku:	wyłącznie, jako wolnostojące
wysokość budynku:	2 kondygnacje, maksymalnie 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu
geometria dachu:	dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, dopuszczalny płaski stropodach
minimalna pow. działki budowlanej:	1500 m <sup>2</sup>

<b>U,P</b>	<b>(U,P)</b>
przeznaczenie podstawowe:	zabudowa usługowa wielofunkcyjna i działalności produkcyjnej
nieprzekraczalna linia zabudowy:	od linii rozgraniczającej pas drogowy lub od krawędzi jezdni: – dla drogi KDL 8 m – dla drogi KDL 11 m (dla dróg istniejących)
powierzchnia biologicznie czynna:	co najmniej 20%
wskaźnik intensywności zabudowy:	nie więcej niż 0,8
forma architektoniczna zabudowy usługowo-produkcyjnej:	wyłącznie, jako wolnostojące
wysokość budynku:	3 kondygnacje, maksymalnie 12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu
geometria dachu:	dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, dopuszczalny płaski stropodach
forma architektoniczna pozostałych budynków:	
wysokość budynku:	parterowe, maksymalnie 8 m od poziomu terenu do kalenicy dachu
geometria dachu:	dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 42°, dopuszczalny płaski stropodach

<b>WS</b>	<b>(1WS – 10WS)</b>
przeznaczenie podstawowe:	wody powierzchniowe (zbiorniki wodne, kanały odwadniające otwarte lub zamknięte i strumienie)
4WS	teren przeznaczony pod zbiornik rekreacyjny

<b>KS</b>	<b>(KS)</b>
przeznaczenie podstawowe:	parkingi, obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu drogowego

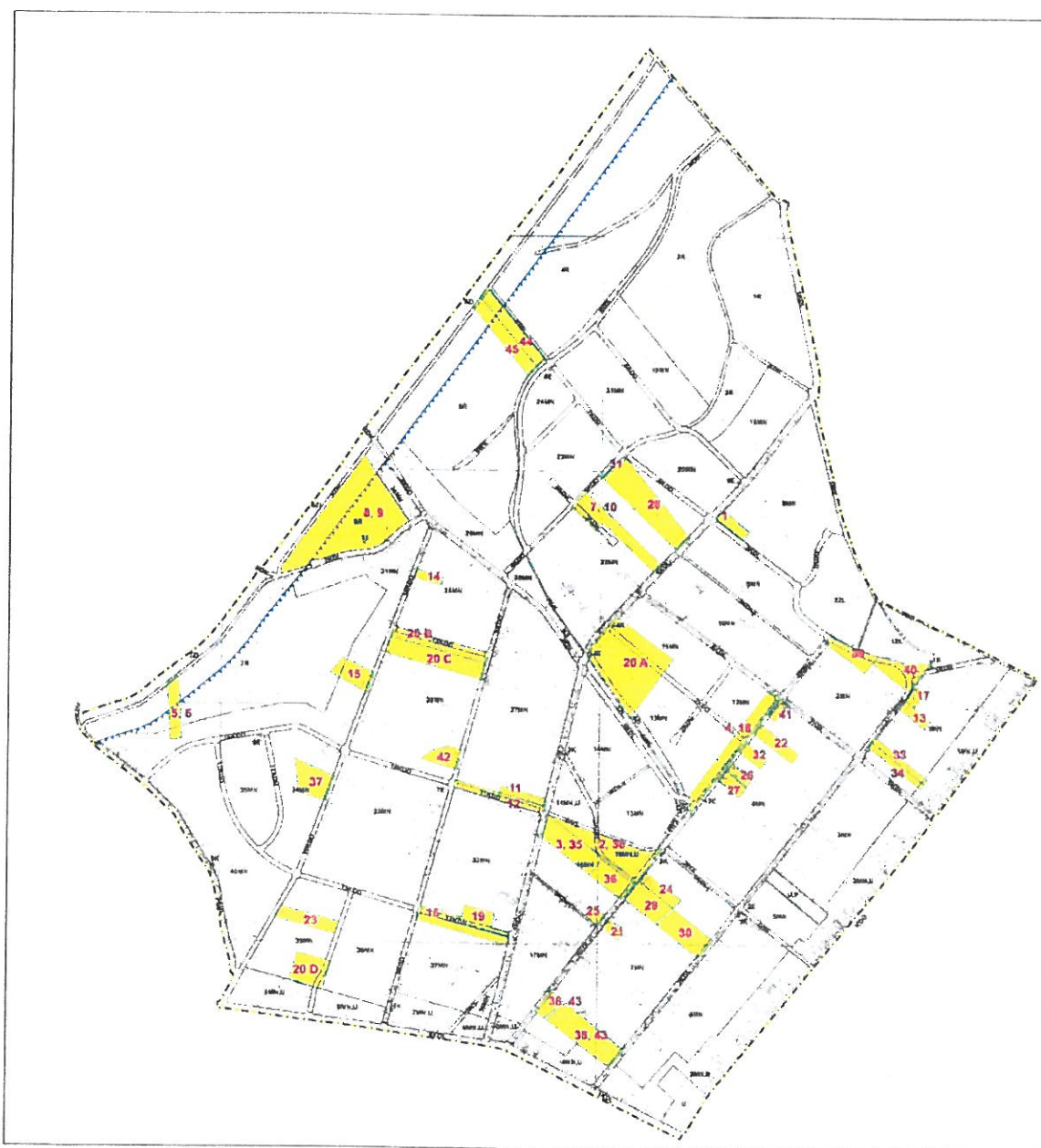
W analizowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dzików” brak jest zapisów, dotyczących wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, któraś obowiązujące w obecnej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2016.778). Ponadto kilka innych zapisów powinno zostać uzupełnionych lub zweryfikowanych. Do takich zapisów zaliczyć należy:

- brak określonego minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem U i U,P;
- różnie określona wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garaży lub budynków o połączonych funkcjach – dla terenów MN 7 m a dla terenów MN,U6 m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
- różne zasady dotyczące budynków pomocniczych (np. biurowych, administracyjnych) związanych z funkcją podstawową – na terenie U nie można postawić takiego budynku natomiast na terenie U,P można postawić budynek lub budynki parterowe o maksymalnej wysokości 8 m.

#### 4. Analiza wniosków złożonych do zmiany planu

W okresie od marca 2013 r. do czerwca 2016 r. złożono w Urzędzie Miasta 45 wniosków dotyczących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dzików”, z czego kilka wniosków zostało złożonych przez wnioskodawców dwukrotnie. Wnioskodawcy to w przeważającej większości osoby prywatne, tylko jeden wniosek dotyczący przeznaczenia działki pod budowę remizy strażackiej wraz z zapleczem kulturalno-socjalnych został złożony (dwukrotnie) przez Zarząd Osiedla Podłęże.

Rys. 3. Lokalizacja wniosków złożonych do zmiany planu pokazana na syntezie rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Wnioski osób prywatnych dotyczą kilku typów spraw:

- poszerzenia drogi poprzez zabranie 5 m z działki wnioskodawcy;
- likwidacji wyznaczonej w planie projektowanej drogi klasy KDL lub KDD;
- likwidacji lub zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- zaprojektowania innego przebiegu dróg, tak by nie przebiegały przez prywatne nieruchomości i nie uniemożliwiały ich zagospodarowania;
- powiększenie terenu pod zabudowę jednorodziną do odległości 50 m od wału przeciwpowodziowego;
- zmianę przeznaczenia części działki z rolnej na budowlaną.

Tabela 2. Zestawienie wniosków złożonych do zmiany mpzp osiedla „Dzików”.

Lp.	Data przyjęcia wniosku	Wnioskodawca	Nr działki	Treść wniosku
1.	04.03.2013	R.K. ul. Kopernika 14/41	303/3, 303/4, 303/5	Wnoszę o likwidację projektowanej drogi 3 KDL.
2.	18.03.2013	P.S. ul. Wiącka 33	436/1, 436/2	Wnoszę o likwidację drogi 4 KDL i zmianę terenu na 10 MN,U.
3.	18.03.2013	S.S. ul. Polna 18	435/1	Wnoszę o likwidację drogi 4 KDL i zmianę terenu na 16 MN.
4.	11.02.2014	M.D. ul. Słomki 20	334/1	Nie poszerzeniu drogi o nr 355 przy ul. Wiącka poprzez zabranie 5 m z mojej działki o nr ewid. 334/1. Na zmniejszeniu linii zabudowy z 9 do 4 m. Zmianę kategorii drogi na niższą umożliwiając ty samym zabudowę działki na całej długości. Z uwagi na fakt iż działka jest wąska dalsza rozbudowa drogi uniemożliwi jej swobodne zagospodarowanie pod zabudowę mieszkaniową.
5.	17.04.2014	R.N. ul. K. Wielkiego 4/35 14-260 Lubawa	483	Przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną do odległości 50 m od wału powodziowego
6.	17.04.2014	R.N. ul. K. Wielkiego 4/35 14-260 Lubawa	483	Przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną do odległości 50 m od wału powodziowego
7.	13.05.2014	M.W. Stale 55	293/5	Zwracam się z prośbą o zniesienie planu zagospodarowania przestrzennego.
8.	02.03.2015	Zarząd Osiedla Podłęże	451	Przeznaczenie działki rolnej pod budowę remizy strażackiej wraz z zapleczem kulturalno-socjalnym.
9.	07.09.2015	Zarząd Osiedla Podłęże	451/1	Przeznaczenie działki rolnej pod budowę remizy strażackiej wraz z zapleczem kulturalno-socjalnym.
10.	29.09.2015	M.W. Stale 55	293/5	O zlikwidowanie drogi z planu zagospodarowania przestrzennego.
11.	23.11.2015	A.K. ul. Polna 27	580/4	Nie wyrażam zgody na umiejscowienie drogi w obrębie mojej zabudowy
12.	30.11.2015	S.S. ul. Polna 23	580/2, 580/3	Wnoszę o zmianę usytuowania zaplanowanej a obecnie jeszcze nieistniejącej drogi, która miałaby przebiegać przez działkę nr 580/2. Równocześnie wnoszę o usunięcie przebiegającej przez środek działki nr 580/3 nieprzekraczalnej linii zabudowy.
13.	02.12.2015	A.S. ul. Warszawska 79	324/15	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
14.	02.12.2015	B.P. ul. Wyspiańskiego 23/58	539/3	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
15.	03.12.2015	A.S. ul. Jabłoniowa 19	530	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
16.	04.12.2015	M.R. ul. Żabia 4	588, 589,	Likwidacja projektowanych dróg dojazdowych. Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.



			590/1	
17.	04.12.2015	J.L. ul. Kwiatowa 82	324/8	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
18.	04.12.2015	M.D. ul. Słomki 20	334/1	Likwidacja projektowanych dróg dojazdowych. Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
19.	04.12.2015	A.U. ul. Wianek 4/9	587/5, 587/6, 587/7, 587/4	Nie wyrażam zgody na umiejscowienie drogi 12 KDD w obrębie moich działek. Brak możliwości budowy garażu lub innego budynku gospodarczego.
20.	04.12.2015	R.D. ul. Słomki 20	A 331/1, B 542/1, C 542/4, D 564/2	Likwidacja projektowanych dróg dojazdowych, zmniejszenie odległości linii zabudowy.
21.	07.12.2015	T.W. ul. Wiącka 22	399/1	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
22.	07.12.2015	J.W. ul. Dąbrowskiej 22/5	337/3	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
23.	08.12.2015	M.R. ul. Jabłoniowa 6A	562/4	Zaprojektowanie innego przebiegu dróg, tak by nie przebiegały przez prywatne nieruchomości i nie umożliwiały ich zagospodarowania.
24.	08.12.2015	M.O. ul. Wiącka 34	391/6, 391/7	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
25.	08.12.2015	Z.P. ul. Rejtana 2	432/5	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
26.	08.12.2015	A.W. ul. Wiącka 58	340/9	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
27.	08.12.2015	M.S. ul. Wiącka 56	341/1	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
28.	09.12.2015	S.L. ul. Warszawska 23	292/1	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
29.	09.12.2015	S.L. ul. Warszawska 23	392	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
30.	09.12.2015	S.L. ul. Warszawska 23	393	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
31.	09.12.2015	S.L. ul. Warszawska 23	292/2	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
32.	09.12.2015	A.L. ul. Wiącka 62	338/4	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
33.	10.12.2015	M.H. ul. Warszawska 71	328/2	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
34.	10.12.2015	K.Z. ul. Dekutowskiego 14/84	328/3	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
35.	10.12.2015	S.S. ul. Polna 18	435/1	Zaprojektowanie innego przebiegu dróg, tak by nie przebiegały przez prywatne nieruchomości i nie umożliwiały ich zagospodarowania.
36.	10.12.2015	P.S. ul. Wiącka 33	435/2, 436/1, 436/2	Zaprojektowanie innego przebiegu dróg, tak by nie przebiegały przez prywatne nieruchomości i nie umożliwiały ich zagospodarowania.
37.	10.12.2015	R.S. ul. Jabłoniowa 5	521	Zaprojektowanie innego przebiegu dróg, tak by nie przebiegały przez prywatne nieruchomości i nie umożliwiały ich zagospodarowania.
38.	10.12.2015	J.S., T.S. ul. Wiącka 11	414, 415, 416, 417	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
39.	10.12.2015	R.N., R.N. ul. Freyera 10	314/1, 314/5	Zaprojektowanie innego przebiegu dróg, tak by nie przebiegały przez prywatne nieruchomości i nie umożliwiały ich zagospodarowania.
40.	10.12.2015	A.K., W.K. ul. Kwiatowa 7	314/4	Zaprojektowanie innego przebiegu dróg, tak by nie przebiegały przez prywatne nieruchomości i nie umożliwiały ich zagospodarowania.
41.	11.12.2015	J.U. ul. Freyera 15	336/12	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
42.	11.12.2015	M.K., J.K.	548	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.

		ul. Żabia 9		
43.	11.12.2015	S.K., M.K. ul. Dąbrowskiej 4/24	414, 415, 416, 417	Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.
44.	03.06.2016	T.S. ul. M. Pazia 21	257/1	Zmianę przeznaczenia części działki z rolnej na budowlaną.
45.	06.06.2016	M.K. ul. Prusa 6/34	257/2	Zmianę przeznaczenia części działki z rolnej na budowlaną.

Tabela 3. Wstępna ocena możliwości uwzględnienia złożonych wniosków do zmiany planu.

Lp.	Wniosek / wnioski dotyczące	Sposób rozpatrzenia
1.	przeznaczenia działki pod budowę remizy strażackiej wraz z zapleczem kulturalno-socjalnych	wniosek niezgodny z obowiązującym studium wniosek zgodny z projektowanym studium
2.	poszerzenia drogi poprzez zabranie 5 m z działki wnioskodawcy	wniosek niezgodny z obowiązującym studium w odniesieniu do przebiegu istniejących i projektowanych dróg publicznych lokalnych – klasa L  wniosek zgodny z projektowanym studium ze względu na ustalenia tekstu studium i niepokazanie na rysunku kierunków układu sieci dróg lokalnych – klasa L
3.	likwidacji wyznaczonej w planie projektowanej drogi klasy KDL lub KDD	
4.	likwidacji lub zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy	
5.	zaprojektowania innego przebiegu dróg, tak by nie przebiegały przez prywatne nieruchomości i nie uniemożliwiały ich zagospodarowania	
6.	powiększenie terenu pod zabudowę jednorodziną do odległości 50 m od wału przeciwpowodziowego	wniosek niezgodny z obowiązującym studium wniosek niezgodny z projektowanym studium, niewielka korekta (do 50 m w terenie) jest możliwa w oparciu o Ogólne zasady dotyczące „Kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów” (tekst studium, cz. III, s. 26)
7.	zmianę przeznaczenia części działki z rolnej na budowlaną	wniosek niezgodny z obowiązującym studium wniosek niezgodny z projektowanym studium

## 5. Ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega

Na terenie miasta obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega przyjęte uchwałą Nr XLII/844/2009 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 listopada 2009 r.

Rys. 4. Fragment planszy „Kierunki i zasady polityki przestrzennej” z granicą analizowanego obszaru.



Dla obszaru objętego analizą na planszy studium pt. „Kierunki i zasady polityki przestrzennej” określono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 118-128 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 40-47MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 52U – tereny zabudowy usługowej;
- 33U/P – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 23R – tereny rolnicze;
- 23ZL – tereny lasów i zalesień;
- 42-43ZN – tereny zieleni niskiej;
- 18WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

- 38KS – tereny urządzeń komunikacji;
- KDL – istniejące i projektowane ulice lokalne – klasa L.

Dodatkowo na analizowanym obszarze oznaczono:

- wał przeciwpowodziowy rzeki Wisły;
- granicę strefy ochrony wału przeciwpowodziowego (50 m);
- granicę obszarów chronionych wałami Wisły, zagrożonych wodami Q1 przy uszkodzeniu wałów;
- 2 stanowiska archeologiczne;
- 1 kapliczkę zlokalizowaną w pobliżu przejazdu przez wał przeciwpowodziowy;
- odcinek nizinnego szlaku turystycznego PTTK relacji Sandomierz – Tarnobrzeg – Baranów Sandomierski – Majdan Królewski wyznakowanego kolorem zielonym.

Obecnie trwają prace nad nowym studium w związku z uchwałą Nr XXIX/416/2012 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzega”. Przygotowany projekt studium był już powtórnie wyłożony do publicznego wglądu i w najbliższym czasie będzie uchwalany na Sesji Rady Miasta.

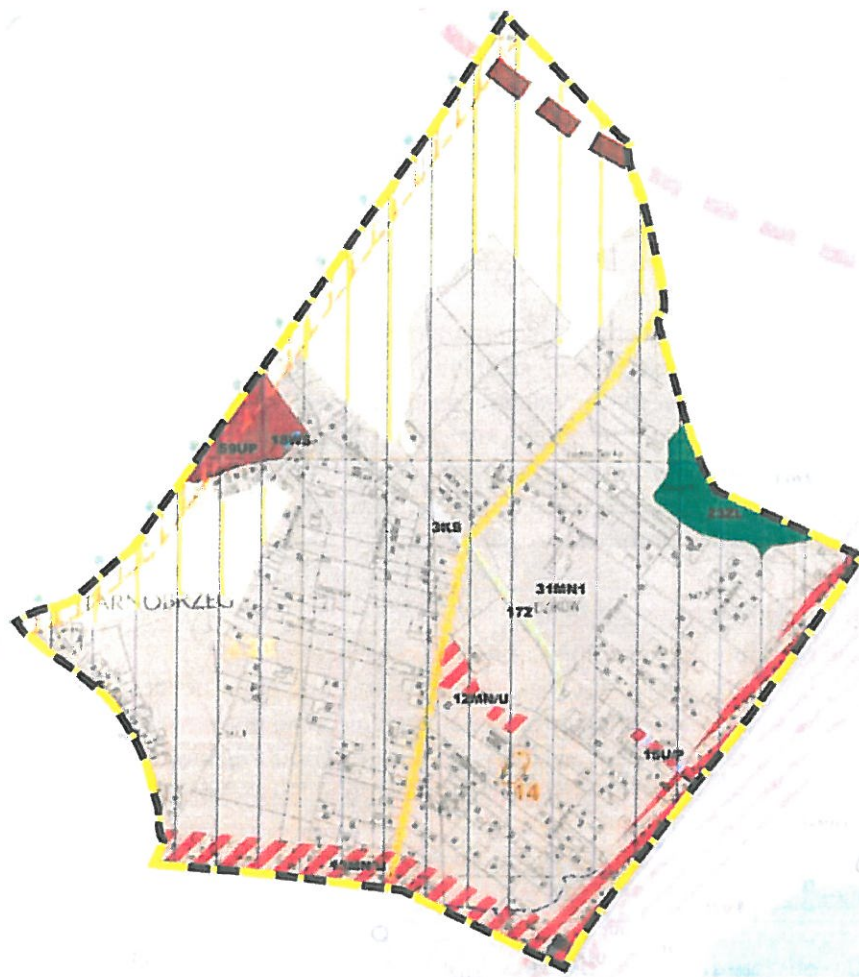
Dla obszaru objętego analizą projekt studium przewiduje następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 31MN1 – obszar zabudowy jednorodzinnej podmiejskiej i wiejskiej;
- 10, 12-13MN/U – obszar zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 59UP – obszar usług publicznych;
- 4UC – obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 15U/P – obszary zabudowy usługowo – produkcyjnej (aktywności gospodarczej);
- 5R – obszary rolnicze;
- 23ZL – lasy;
- 17Z – obszary zieleni;
- 18WS – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 3KS – obszary urządzeń komunikacji.

Dodatkowo w projekcie studium na analizowanym obszarze wyznaczono:

- obszar zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu, którego przyjęto przepływ o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 100 lat (Q1%);
- wał przeciwpowodziowy;
- granicę strefy ochrony wału przeciwpowodziowego (50 m);
- gleby chronione wyłączone spod zabudowy;
- 1 stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 1 stanowisko archeologiczne nieujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- rezerwy terenu pod warianty przebiegu drogi ekspresowej S-74 zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego;
- szlak turystyczny pieszy.

Rys. 5. Fragment projektu studium z granicą analizowanego obszaru.



W części tekstowej projektu studium (część III Kierunki zagospodarowania przestrzennego) określone zostały w rozdziale 3 kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych funkcji. W odniesieniu do funkcji terenów występujących na analizowanym obszarze projekt studium przewiduje ustalenia:

### **„3.3. MN1 – obszary zabudowy jednorodzinnej podmiejskiej i wiejskiej**

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczonymi usługami o niskiej intensywności zabudowy w tym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna za wyjątkiem zabudowy szeregowej, zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowa obsługi rolnictwa, usługi: w tym handlu, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, obsługi ruchu turystycznego, drobne usługi bytowe (typu: szewc, krawiec, pralnia, biura, pracownie, kancelarie adwokackie, zakłady fotograficzne, solaria, punkty kserograficzne, wypożyczalnie video, biura podróży), kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji, oświaty i inne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zaleca się wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oddzieleniu od terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz terenów zabudowy obsługi rolnictwa (poprzez oddzielenie rozumie się np. zaprojektowanie pasa zieleni, strefowanie funkcji);
- 2) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy;
- 5) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 6) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 7) wszystkie przyszłe inwestycje, muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych lub zagrodowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa 0,8;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki lub terenu; w szczególnych przypadkach dopuszcza się ustalenie innej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki w zależności od lokalnych uwarunkowań nie mniejsza jednak niż 800 m<sup>2</sup>; w szczególnych przypadkach dopuszcza się ustalenie mniejszej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 4) wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 12 m."

#### **„3.4. MN/U – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej**

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności (np. wille wielorodzinne do 3 kondygnacji i 5 mieszkań w budynku), zabudowa jednorodzinna wszystkich typów, usługi handlu, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, obsługi ruchu turystycznego, drobne usługi bytowe (typu: szewc, krawiec, pralnia, biura, pracownie, kancelarie adwokackie, zakłady fotograficzne, solaria, punkty kserograficzne, wypożyczalnie video, biura podróży), kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji, oświaty i inne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków lub piwnicach;
- 3) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy;
- 4) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 5) wszystkie przyszłe inwestycje, muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa 2,0;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki lub terenu; w szczególnych przypadkach dopuszcza się ustalenie innej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki w zależności od lokalnych uwarunkowań nie mniejsza jednak niż 800 m<sup>2</sup>; na terenach położonych w centrum miasta dopuszcza się ustalenie powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 200 m<sup>2</sup>; w szczególnych przypadkach dopuszcza się ustalenie mniejszej powierzchni działki np. działki pod budynkami;
- 4) wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 12 m."

**„3.7. UP – obszary usług publicznych**

Obszary istniejących i projektowanych podstawowych i ponadpodstawowych usług publicznych związanych z: administracją, szkolnictwem, oświatą i wychowaniem, porządkiem publicznym, kulturą i sztuką, opieką zdrowotną i ratownictwem medycznym, zaspokajaniem potrzeb religijnych, takie jak świątynie, domy parafialne i klasztorne, kaplice oraz siedziby wspólnot wyznaniowych i inne wraz z zabudową mieszkaniową z zastrzeżeniem, iż zabudowa mieszkaniowa nie może występować samodzielnie na działce wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami, zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych związanych bezpośrednio lub pośrednio z rodzajem usług publicznych (usługi komercyjne nie mogą występować samodzielnie na działce) oraz parkingów;
- 3) na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

- 1) intensywności zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3,0;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki lub terenu w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ustalenie mniejszej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) wysokość zabudowy, nie wyżej jednak niż 15 m z zastrzeżeniem, iż dla obiektów kultu religijnego nie ustala się wysokości maksymalnej;
- 4) dopuszcza się dominanty przestrzenne (wysokościowe) o wysokości nie większej niż 35 m w formie wynikającej z analizy obszaru oraz obiektu w tym np. wieże kościelne;
- 5) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>."

**„3.10. UC – obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

Obszary istniejących i projektowanych obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami, zielenią.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki lub terenu;
- 3) wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 12 m i nie mniej niż 5 m, (...);
- 4) dopuszcza się dominanty przestrzenne (wysokościowe) o wysokości nie większej niż 25 m w formie banerów i wież reklamowych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie usług w budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru istniejącej zabudowy w tym w szczególności zabytkowej”

**„3.11. U/P – obszary zabudowy usługowo-produkcyjnej (aktywności gospodarczej)**

Obszary istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej (usługi, rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, działalność usługowo-produkcyjna i produkcyjna, działalność związana z wytwórczością i przetwórstwem, gospodarka magazynowa, składy, obsługa komunikacji samochodowej, stacje paliw itp.), wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami, zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

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

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3,0;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki lub terenu;
- 3) wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 18 m;
- 4) dla obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych) dopuszcza się wysokości wynikające z tych wymagań;
- 5) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ustalenie innej powierzchni działki, jednak nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>.”

**„3.14. R – obszary rolnicze**

Obszary istniejących i projektowanych obszarów rolniczych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: tereny wyłączone z nowej zabudowy budynkami w tym budynkami w zabudowie zagrodowej za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg w tym dróg transportu rolnego; dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania bez możliwości rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków.”

**„3.15. ZL – lasy**

Obszary istniejących lasów rozumianych zgodnie z przepisami ustawy o lasach. Dla lasów posiadających status lasów ochronnych obowiązują przepisy odrębne i zapisy zawarte w decyzjach ministra środowiska. (...)



Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry i wskaźniki urbanistyczne według lokalnych uwarunkowań.”

**„3.20. Z – obszary zieleni**

Obszary istniejących i projektowanych obszarów zieleni oraz zespołów zieleni izolacyjnej, niskiej, nieurządzonej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) tereny wyłączone z nowej zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, ciągów pieszych i rowerowych oraz terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania (w tym łąki i pastwiska).”

**„3.21. WS – wody powierzchniowe śródlądowe**

Obszary istniejących i projektowanych wód powierzchniowych śródlądowych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i drogami.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych i innych dopuszczonych przez Prawo wodne;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód na cele rybackie, rekreacyjne, sportowe;
- 3) ustala się dla terenów przylegających do wód publicznych konieczność zachowania po obu stronach brzegów stref o szerokości min 1,5 m umożliwiających przeprowadzenie prac konserwacyjnych i przebudowy w tym zakaz grodzenia nieruchomości; zakaz grodzenia nie dotyczy nieruchomości przyległych do sztucznych zbiorników wodnych.”

**„3.22. KS – obszary urządzeń komunikacji**

Obszary istniejących i projektowanych urządzeń komunikacji, w tym: dworzec autobusowy i kolejowy, parkingi, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, garaże, warsztaty wraz z urządzeniami towarzyszącymi i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią. Dopuszcza się usługi handlu pod warunkiem nie występowania samodzielnie na działce.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się stacje paliw, warsztaty samochodowe, za wyjątkiem obszarów położonych pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową;
- 2) (...);
- 3) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0 z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie ustala się;
- 3) wysokość zabudowy w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 8 m z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) (...).”

**„3.35. RR – rezerwy terenu pod warianty przebiegu drogi ekspresowej S-74, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego**

Ustala się rezerwę terenu dla wariantów przebiegu drogi ekspresowej S-74. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 50 m, linia zabudowy min. 20 m od linii rozgraniczającej rezerwy. Do czasu realizacji użytkowanie dotychczasowe z zakazem zabudowy i lokalizacji infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej, który minimalizowałby negatywne oddziaływanie wzdłuż granic terenu. W trakcie opracowania MPZP każdorazowo należy ustalić klasę drogi oraz jej dokładny przebieg. W przypadku realizacji drogi ekspresowej dla niezrealizowanych wariantów dopuszcza się przeznaczenia jak dla terenów sąsiednich.”

Projekt nowego studium w zasadzie zachowuje dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie na analizowanym obszarze. Nowe elementy pojawiające się w projekcie studium to:

- obszar usług publicznych (59UP) – teren pod planowaną remizę strażacką wraz z zapleczem kulturalno-socjalnym;
- obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (4UC) w miejscu dotychczasowego terenu usługowego 52U;
- rezerwa terenu pod jeden z wariantów przebiegu drogi ekspresowej S-74 zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego.

Ponadto w północnej części analizowanego obszaru, po lewej stronie ul. Polnej powiększony został o ok. 2,3 ha obszar zabudowy jednorodzinnej podmiejskiej i wiejskiej (31MN1).

Pomiędzy przygotowanym projektem nowego studium a obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dzików” występują rozbieżności w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów dla poszczególnych funkcji, z których najważniejsze to:

- 1) dopuszczenie na terenach MN1 usług o niskiej intensywności w parterach budynków, piwnicach lub w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy – plan miejscowy nie dopuszcza usług na terenach MN zarówno usytuowanych w parterach i piwnicach jak również w osobnych budynkach;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów MN1 określono w przedziale nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8 – plan miejscowy określa ten przedział od 0,2 do 0,5;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów MN1 określona została, jako nie mniejsza niż 40% - plan miejscowy określa ten wskaźnik, na co najmniej 30%;
- 4) wysokość zabudowy dla terenów MN1 określono w zależności od lokalnych uwarunkowań w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 12 m – plan miejscowy określa wysokość na maksymalnie 9,5 m;
- 5) wysokość zabudowy dla terenów MN/U określono do 3 kondygnacji, nie wyżej jednak niż 12 m – plan miejscowy określa wysokość na maksymalnie 9,5 m w postaci 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) formę zabudowy jednorodzinnej dla terenów MN/U określono, jako wszystkich typów – plan miejscowy dopuszcza budynki wyłącznie, jako wolnostojące;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów MN/U określono w przedziale nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,0 – plan miejscowy określa ten przedział od 0,2 do 0,6;
- 8) powierzchnia nowo wydzielanej działki dla terenów MN/U w zależności od lokalnych uwarunkowań nie mniej jednak niż 800 m<sup>2</sup> - plan miejscowy określa minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 1000 m<sup>2</sup>;

- 9) projekt studium wskazuje na analizowanym terenie nową funkcję terenu – UC obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – plan miejscowy nie dopuszcza na całym obszarze lokalizacji takich obiektów;
- 10) dopuszczenie na terenach U/P lokalizację zabudowy mieszkaniowej w ograniczonym zakresie np. jako mieszkania dla właścicieli lub mieszkania służbowe – plan miejscowy nie dopuszcza na terenie U,P jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów U/P określono w przedziale nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 3,0 – plan miejscowy określa ten wskaźnik na nie więcej niż 0,8;
- 12) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów U/P określona została, jako nie mniejsza niż 10% - plan miejscowy określa ten wskaźnik, na co najmniej 20%;
- 13) wysokość zabudowy dla terenów U/P określono na nie wyżej jednak niż 18 m – plan miejscowy określa wysokość na maksymalnie 12,0 m w postaci 3 kondygnacji nadziemnych;
- 14) projekt studium na obszarach rolniczych R dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania bez możliwości rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków – plan miejscowy dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej występującej w 50 metrowym pasie ochronnym wałów przeciwpowodziowych (oznaczonej w planie miejscowym symbolem R i szrafem określającym zasięg strefy) dopuszcza możliwość jej remontowania i przebudowy w sposób nie powodujący ingerencji w powierzchnię terenu;
- 15) projekt studium na obszarach wód powierzchniowych śródlądowych WS ustala konieczność zachowania po obu stronach brzegów stref o szerokości min. 1,5 m umożliwiających przeprowadzenie prac konserwacyjnych i przebudowy – plan miejscowy nakazuje utrzymanie obustronnych pasów ochronnych o szerokości, co najmniej 3 m;
- 16) projekt studium wyznacza rezerwy terenu pod warianty przebiegu drogi ekspresowej S-74 zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego. Autorzy projektu nowego studium oparli się na projekcie PZPWP udostępnionym do opiniowania i uzgodnień w 2014 r. Projekt ten do dnia dzisiejszego nie został uchwalony i jest planowany do uchwalenia dopiero na przełomie 2016/2017 roku. W związku z powyższym nadal obowiązującym PZPWP jest dokument z 2002 r., w którym przebieg projektowanej drogi ekspresowej S-74 pokazany jest na terenie miasta Tarnobrzega pomiędzy osiedlami Sielec i Wielowieś. Ponadto należy zauważyć, że dla przebiegu projektowanej drogi ekspresowej nie wydano do chwili obecnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji drogowej i nie ma podstaw do wskazywania jej przebiegu przez teren miasta.

## **6. Zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego**

Po przeanalizowaniu uwarunkowań stanu istniejącego, ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ustaleń obowiązującego i projektowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega stwierdzono, że przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego jest zasadne.

Obszary objęte analizą stanowią już tereny częściowo zainwestowane, dla których należy przewidzieć możliwość dalszego zainwestowania w celu osiągnięcia optymalnych walorów ekonomicznych przestrzeni. Zaprojektowanie nowego, zaakceptowanego społecznie układu komunikacyjnego uwzględniającego potrzeby interesu publicznego i dopasowanego do rzeczywistych możliwości terenowych z pewnością jest na tym obszarze celowe, ponieważ obecnie zaprojektowany układ komunikacyjny jest powodem wielu konfliktów i sprzeciwów mieszkańców osiedla.

Przewidziane w nowym projekcie studium kierunki zagospodarowania przestrzennego są zgodne z aktualnym zapotrzebowaniem i mają na celu jak najlepsze wykorzystanie terenów. Zakłada się, że uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dzików” poprawi możliwości inwestowania i zagospodarowania w taki sposób, który przyczyni się zarówno do rozwoju ekonomicznego tej części miasta jak i do poprawy jakości przestrzeni miejskiej.

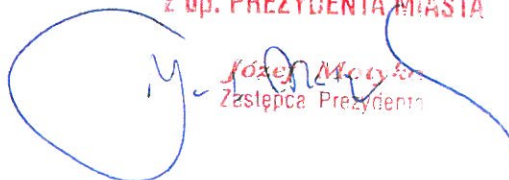
## 7. Określenie zakresu prac planistycznych oraz kosztów związanych ze sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zakres prac planistycznych:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinien zostać sporządzony w oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2016.778) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).
2. Odpowiednio do zakresu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić materiały planistyczne:
  - a) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298);
  - b) Prognozę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U.2013.1235 z późn. zm.);
  - c) Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Projekt części graficznej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić na kopii mapy zasadniczej zawierającej obszar objęty zmianą planu wraz z niezbędnym otoczeniem w skali 1: 1000.

Koszty związane ze sporządzeniem zmiany planu

Szacunkowy koszt sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z wymaganymi materiałami planistycznymi określa się na kwotę ok. 50.000 – 60.000 zł.

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
  
Józef Maciejko  
Zastępca Prezydenta

## GŁOSOWANIE

8.

Głosowanie nad uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dzików w Tarnobrzegu.

TYP GŁOSOWANIA

Jawne

DATA GŁOSOWANIA

26.07.2016 14:18

LICZBA UPRAWNIONYCH

21

GŁOSY ZA

19

LICZBA OBECNYCH

20

GŁOSY PRZECIW

0

LICZBA NIEOBECNYCH

1

GŁOSY WSTRZYMUJĄCE SIĘ

0

GŁOSY NIEODDANE

1

KWORUM ZOSTAŁO OSIĄGNIĘTE

UPRAWNIENI DO GŁOSOWANIA

LP	NAZWISKO I IMIĘ	GŁOS	LP	NAZWISKO I IMIĘ	GŁOS
1	Bożek Dariusz	za	12	Ogorzałek Leszek	za
2	Dziubiński Jan	za	13	Partyka Sławomir	za
3	Kalinka Kamil	za	14	Pekar Anna	za
4	Kapuściak Bożena	za	15	Popek Robert	za
5	Kłeczek Barbara	za	16	Stasiak Wiktor	za
6	Kołek Dariusz	nieoddany	17	Stępak Waldemar	za
7	Kołodziej Marian	za	18	Szwedo Waldemar	za
8	Mastalerz Norbert	za	19	Uziel Stanisław	za
9	Mudrecka Halina	za	20	Ziolo Marian	za
10	Myszkowski Mariusz	nieobecny	21	Zych Witold	za
11	Nowak Łukasz	za			