

UCHWAŁA NR.....**Rady Miasta Tarnobrzega**

z dnia

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

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

Dział I**USTALENIA OGÓLNE****Rozdział 1****Zakres obowiązywania planu****§ 1.**

- 1 . Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu zwany dalej planem.
- 2 . Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;

- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, w rozumieniu przepisów o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 2 .

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

§ 3 .

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

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

§ 4 .

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 10°;
- 2) **dachach symetrycznych** – należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojazdy o szerokości nie większej niż 8 m, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;

- 4) **kamienicy** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórka;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć:
 - a) budynek, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: gzymsy, balkony, zadaszenia, tarasy, schody, jednak nie więcej niż o 1 m,
 - b) budowla naziemna z wyłączeniem: sieci infrastruktury technicznej, ekranów akustycznych, masztów, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, komunikacji wewnętrznej, dojazdów i placów manewrowych, parkingów;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian elewacji frontowej budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących sieciami infrastruktury technicznej;
- 7) **strefa podwyższonej zabudowy** - należy przez to rozumieć część terenu, na którym dopuszcza się realizację form w postaci dominanty przestrzennej;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 9) **powierzchni obiektów usług** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową budynku usługowego. Do powierzchni obiektów usług nie wlicza się kondygnacji lub części kondygnacji przeznaczonych na miejsca do parkowania;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które winno dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i nie jest sprzeczne z przeznaczeniem podstawowym;
- 12) **dachach zielonych** – należy przez to rozumieć dach pokryty nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 13) **strefie dachów zielonych** – należy przez to rozumieć obszar, w granicach którego obowiązuje stosowanie dachów zielonych;
- 14) **ścianie zielonej** – należy przez to rozumieć ścianę budynku lub budowli urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 16) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 17) **urządzeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, garaże, ekrany akustyczne oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 5.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

§ 6.

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

- 1) 0,1% dla terenów dróg publicznych;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2

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

§ 7.

Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu w odległości:

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

§ 8.

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

§ 9.

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

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

Rozdział 3

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

§ 10 .

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

§ 11 .

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

§ 12 .

- 1 . Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1UP, 2UP, 1ZP, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD jako przestrzenie publiczne.
- 2 . W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni, o których mowa w ust. 1, obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - 2) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

§ 13 .

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

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14 .

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

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

§ 15.

1. Ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu, która jest tożsama z granicą stref konserwatorskich, o których mowa w decyzji, o której mowa w §14 ust. 1.
2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego w szczególności w zakresie przebiegu ul. Dominikańskiej oraz poszczególnych elementów tego układu w tym układu pierzejowego;
 - 2) nakaz kształtowania nowej zabudowy, dla ulic Szerokiej, Dominikańskiej, Sienkiewicza i Wyszyńskiego, w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy oraz utrzymanie gabarytów zabudowy zwartej pierzei ulicznych dla terenów kwartałów przyrynkowych;
 - 3) nakaz stosowania materiałów występujących w lokalnym budownictwie historycznym;
 - 4) nakaz rozczłonkowania elewacji nawiązującej w podziałach do zabudowy historycznej w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne dla zabudowy wzdłuż ul. Sienkiewicza;
 - 5) postępowanie w trakcie pracy przy zabytku, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 16.

1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:
 - 1) dom przy ul. Sienkiewicza 15;
 - 2) dom przy ul. Sienkiewicza 17;
 - 3) budynek d. Składu Piwa Żywieckiego przy ul. Szerokiej 1;
 - 4) nawierzchnia ul. Dominikańskiej, na odcinku od ul. Wyszyńskiego do ul. Sikorskiego.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia i wymogi ich ochrony:
 - 1) nakaz zachowania historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - 2) nakaz utrzymania, a w przypadku zniszczenia odtworzenia, historycznego detalu architektonicznego;
 - 3) nakaz zachowania kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
 - 4) nakaz utrzymania, a w przypadku zniszczenia odtworzenia, oryginalnej stolarki okien i drzwi;
 - 5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, nakaz zharmonizowania z zabytkową elewacją budynku;
 - 6) nakaz stosowania kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;

- 7) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 8) nakaz stosowania historycznego rodzaju pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым lub inne właściwe dla danego obiektu);
- 9) nawierzchnie ulicy ul. Dominikańskiej, na odcinku od ul. Wyszyńskiego do ul. Sikorskiego:
 - a) nakaz odtworzenia ul. Dominikańskiej, w tym jej historycznego przebiegu,
 - b) nakaz zachowania historycznego wapiennego bruku i jego uzupełnienia materiałem wapiennym lub innym podobnym kolorystycznie o przybliżonej wielkości i kształcie do historycznej nawierzchni.

§ 17 .

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

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

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18 .

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
 - 1) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącza wodociągowe o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm lub budowę sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 80 mm;

- 2) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 110 mm;
 - 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 60 mm;
 - 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, do kanalizacji sanitarnej poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 60 mm;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 60 mm;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem rozbudowy o podziemne linie średniego lub niskiego napięcia, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3;
 - 7) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 25 mm;
 - 8) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową – z miejskiej sieci ciepłowniczej, poprzez rozbudowę sieci ciepłowniczej rozdzielczej, o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 20 mm, przy czym dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnych zgodnych z ust. 2 i 3;
 - 9) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi gromadzenie, segregacja i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących w gminie;
 - 10) gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz na zasadach obowiązujących w gminie;
 - 11) dla terenów 1UC i 2UC obowiązuje lokalizowanie miejsca gromadzenia odpadów w bryle budynku;
 - 12) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych planem pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej do 50 kW lub o mocy cieplnej do 100 kW.
 3. Zakaz stosowania instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię wiatru.

§ 19 .

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) minimalne wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

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

Dział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 6

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§ 20 .

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające: usługi w parterze budynku, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) zabudowa w formie kamienicy lub wolnostojącej;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
 - 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,2;

- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy nie większa niż 11,5 m;
 - 7) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 75°;
 - 8) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglastym;
 - 9) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub w odcieniach szarości.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca na jedno mieszkanie oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usług.
6. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 100 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 21 .

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/M, 2U/M ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:

 - 1) obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) zabudowa w formie kamienicy lub wolnostojącej;
 - 3) lokalizacja budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego, w którym funkcja mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej w budynku;
 - 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki;
 - 5) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,5;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej;

- 7) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 8) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
- 9) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglastym z zastrzeżeniem §16 ust. 2 pkt 8;
- 10) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych.

5. Dla terenu 2U/M obowiązują ustalenia zawarte w §16.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowanej, w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
- 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.

7. Obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) z dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem – ul. Szerokiej i ul. Henryka Sienkiewicza;
- 2) do działek budowlanych nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w pkt 1 poprzez dojazd niewydzielony, pod warunkiem spełniania następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i ich sposobu użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów nie mniejsza niż 5 m i nie większa niż 8 m.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 80 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 7 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 22 .

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U/M ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa, w której funkcja mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej w budynku.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

§ 23 .

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1M/U, 2M/U, 3M/U ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) dla terenów 1M/U i 3M/U zabudowa w formie kamienicy lub wolnostojącej;
 - 3) dla terenu 2M/U zabudowa w formie wolnostojącej;
 - 4) lokalizacja budynku mieszkalno-usługowego lub odrębnie budynku mieszkalnego i budynku usługowego;
 - 5) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 65% powierzchni działki;

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

75° i nie większy niż 105°;

- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 7

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

§ 24 .

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,8;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
 - 6) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
 - 7) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglastym;
 - 8) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w §16.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.
7. Obsługa komunikacyjna terenu:
 - 1) z drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Szerokiej;

2) do działek budowlanych nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w pkt 1 poprzez dojazd niewydzielony, pod warunkiem spełniania następujących wymagań:

a) parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i ich sposobu użytkowania,

b) szerokość dojazdów nie mniejsza niż 5 m nie większa niż 8 m.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 100 m²;

2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 25.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 4,0;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;

6) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;

7) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;

2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.

6. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ oraz z 2KDD poprzez 4U.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 26 .

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
- 7) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się dachy zielone.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
- 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.

7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

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

- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 27 .

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

§ 28 .

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku sądu;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;
 - 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
 - 7) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
 - 8) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglastym;
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca na 10 zatrudnionych;
 - 3) dla terenu dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania na terenie 1KS.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w §15.
7. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDD oraz ul. Henryka Sienkiewicza zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 6000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 29 .

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UP ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;

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

§ 30 .

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

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

§ 31 .

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) uzupełniające: usługi, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;
 - 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
 - 7) obowiązuje wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się dachy zielone.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane;
 - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie podziemnego garażu lub parkingu;
 - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania na tarasach oraz dachach;
 - 4) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług z wyłączeniem kondygnacji lub części kondygnacji przeznaczonych na miejsca do parkowania.
8. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.
9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej

§ 32 .

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

Rozdział 9

Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 33 .

- 1 . Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KS, 2KS ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
- 2 . W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji.

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

§ 34 .

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,15;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
 - 6) dachy płaskie.
4. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez teren 2KS oraz drogi, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 200 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 10 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

§ 35 .

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

§ 36 .

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

§ 37 .

- 1 . Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
- 2 . W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.

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

§ 38 .

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

Dział III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 39 .

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega.

§ 40 .

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

**Przewodniczący Rady Miasta
Bogusław Potański**

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr XXVII/252/2016 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 28 kwietnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,92 ha położony pomiędzy ulicami Generała Władysława Sikorskiego, Henryka Sienkiewicza i Szeroką. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługowo-mieszkaniową, zabudowę usługową, usługi publiczne, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zieleni urządzonej, obsługę komunikacji, infrastrukturę techniczną oraz drogi publiczne (zbiorcze, lokalne i dojazdowe) oraz wewnętrzne.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na przedmiotowym obszarze aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Istotnym elementem opracowanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Miasta Tarnobrzega, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Przeprowadzona została analiza zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega. Na podstawie wyników tej analizy stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu opracowywany jest zgodnie z procedurą wynikającą z przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 ze zm.).

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

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W trakcie sporządzania planu, została ona poddana ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 08.01.2018 r. do 06.02.2018 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16.01.2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, z których część została uwzględniona. W związku z wprowadzonymi zmianami, wynikającymi z uwag złożonych do wyłożonego projektu, konieczne było powtórzenie procedury w zakresie opiniowania i uzgodnień.

W związku z decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 czerwca 2018 r. (znak: DOZ-OAiK.650.334.2017.ML) skreślającą z rejestru zabytków część układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Tarnobrzeg, a tym samym część stref konserwatorskich, wpisanych do rejestru pod numerem A/285 (ob. A-1375), decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Tarnobrzegu z 4 czerwca 1984 r., projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie przesłany ponownie do opiniowania i uzgodnień.

Postanowieniem z dnia 15.04.2019 r. nr L.dz. Rz-IRN.5150.36.2019.BS Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił przedłożony projekt, wskazując jednocześnie warunki konserwatorskie, o które należy uzupełnić projekt planu. Projekt planu został odpowiednio zmieniony. Odnośnie wskazania do objęcia ochroną przebiegu ul. Dominikańskiej od granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków po granice ul. Wyszyńskiego, brak jest podstaw do objęcia ochroną tegoż fragmentu drogi. Obszar ul. Dominikańskiej został oznaczony jako ujęty w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z zapisem w karcie zabytku z gminnej ewidencji zabytków. Wnioskowany przez Konserwatora fragment jest częścią pasa drogowego ul. Wyszyńskiego, który został wyremontowany i nie przedstawia obecnie wartości zabytkowej. Uzupełnienie zapisów uchwały o wytyczne konserwatorskie w tym zakresie nie jest możliwe, z uwagi na położenie w pasie drogowym ul. Wyszyńskiego, który został wyremontowany, nie ma charakteru zabytkowego, a odtworzenie pełnego przebiegu ul. Dominikańskiej jest w obecnym stanie niemożliwe. Warunki konserwatorskie zawarte w ww. postanowieniu dotyczące organizacji ruchu ul. Dominikańskiej nie zostały uwzględnione, ponieważ wykraczają poza zakres regulacji planu miejscowego określony przepisami prawa. Na terenie 3U brak jest jakiegokolwiek obiektu zabytkowego, w tym zakresie postanowienie Konserwatora zawiera błędne odniesienie, jednakże zapisy dla wszystkich terenów zawierających obiekty zabytkowe zostały uzupełnione o stosowne odniesienia.

Następnie odbyło się drugie wyłożenie do publicznego wglądu, które miało miejsce w terminie od 09.05.2019 r. do 09.06.2019 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 14.05.2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione. Jednakże wprowadzone zostały do projektu planu zmiany na podstawie pisma Master Developments z dnia 11.07.2019 r. uzupełniającego wniesione uwagi, które wpłynęło po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu. Prezydent uznał zasadność wprowadzenia części postulowanych pismem zmian, w związku z czym konieczne było ponowne wyłożenie do publicznego wglądu.

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od 09.08.2019 r. do 09.09.2019 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 03.06.2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 uwag, które w całości nie zostały uwzględnione.

Projekt planu nie wymagał opiniowania przez właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 ze zm.).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planu jest zabudowa usług, w tym usług publicznych oraz usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oraz zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały indywidualnie dobrane dla poszczególnych terenów przy uwzględnieniu lokalnych warunków architektonicznych i krajobrazowych. Plan uwzględnia obszar wpisany do rejestru zabytków obejmujący znaczną część obszaru objętego planem, dla którego ustanowiona została strefa A ochrony konserwatorskiej, obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Wymagania ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zostały uwzględnione poprzez uwzględnienie występowania w obszarze objętym planem dwóch pomników przyrody.

Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w tym zakresie przyjęcie jego ustaleń w formie uchwały wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ujęte w planie ustalenia w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. Poprzez określenie w planie dostępności terenów zabudowach do układu komunikacyjnego zapewniony został dojazd do wszystkich nieruchomości w granicach planu.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objętym planem obejmuje tereny w znacznej części już zabudowane, zlokalizowane w centrum miasta Tarnobrzega. W przeważającej części są to tereny usługowe oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan przewiduje uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz wzbogacenie jej o nowe funkcje.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez trzykrotne wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona w zakresie dróg publicznych, a przyjęte w planie ustalenia pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie dotyczącym budowy dróg i infrastruktury, należących do zadań własnych gminy. Plan nie przewiduje zmiany w przebiegu dróg publicznych, również nie są projektowane nowe drogi publiczne, ponieważ obszar jest wystarczająco obsłużony przez istniejące drogi. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznych, wyznaczaniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych

działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez uwzględnienie złożonych do projektu planu w procedurze planistycznej licznych wniosków i uwag. Miejscowy plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu terenu pod drogi publiczne dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu oraz dodatkowym wpływom do budżetu ze zwiększonych podatków.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Miejscowy plan obejmuje tereny w całości położone wśród zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, przy istniejących drogach publicznych. W planie zapewniona jest odpowiednia obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez istniejącą sieć, która została uzupełniona o jedną drogę wewnętrzną. W treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w tym również uwzględniono miejsca parkingowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przedmiotowy plan uwzględnia istniejące tereny mieszkaniowe i umożliwia uzupełnienie o kolejną zabudowę. Zabudowa ta oraz przewidziana w planie możliwość jej kontynuacji zlokalizowana jest przy drogach publicznych, umożliwiając tym samym mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Plan uwzględnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez istniejące drogi publiczne, w granicach których możliwa jest lokalizacja chodników oraz ścieżek rowerowych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu, Rada Miasta Tarnobrzega dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu.

Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Tarnobrzega i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęta uchwałą nr LVII/719/2014 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 24 kwietnia 2014 r., wykazała że obowiązujący na tym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy usługowo-mieszkaniowej „Centrum” w Tarnobrzegu uchwalony uchwałą nr XIII/170/99 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 23 września 1999 r. jest w części nieaktualny i należy dla tego terenu podjąć rozstrzygnięcie dotyczące celowości przystąpienia do sporządzenia (zmiany) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Tarnobrzega i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Tarnobrzega, przyjęta uchwałą nr LXV/692/2018 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 18 października 2018 r., wykazała że należy kontynuować prace na projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem rozpoczętych procedur.

Dla obszaru planu miały zastosowanie opisane na stronie 9 i 27 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, szczególne warunki zainwestowania w tym w zakresie dopuszczenia wyższej niż ustalona w studium intensywności i wysokości zabudowy (dla działek zabudowanych centrum usługowo staromiejskiego) oraz uznania za zgodne ze studium dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przewidywane wpływy do budżetu gminy przewyższą wydatki. Szacowane wpływy z obszaru objętego planem w skali okresu prognozy będą związane z wpływami odpowiednio z: podatków od budynków (powierzchni użytkowej), opłat planistycznych, opłat od czynności cywilnoprawnych oraz podatków od nieruchomości gruntowych.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru częściowo na tereny zabudowane, stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem turystycznym i inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną miasta Tarnobrzega oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta Tarnobrzega uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta Tarnobrzega przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu.