



**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
JEZIORA TARNOBRZESKIEGO**

Tarnobrzeg, luty 2025 r.

Spis treści

Spis treści	2
1. Podstawa prawna opracowania.....	3
2. Obszar analizy	3
2. Stan istniejący	5
3. Analiza obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	8
4. Analiza wniosków złożonych o zmianę obowiązującego planu	21
5. Ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega.....	26
6. Zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami projektu planu ogólnego	34
7. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.....	36
8. Określenie zakresu prac planistycznych oraz kosztów związanych ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	36

1. Podstawa prawna opracowania

Dokumentem planistycznym, którego sporządzenie należy do zadań gminy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z treścią art. 18 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Stanowi on akt prawa miejscowego tj. powszechnie obowiązującego. Procedurę do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym” poprzedza uchwała rady gminy o przystąpieniu do jego sporządzenia. Częścią tej uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego planem.

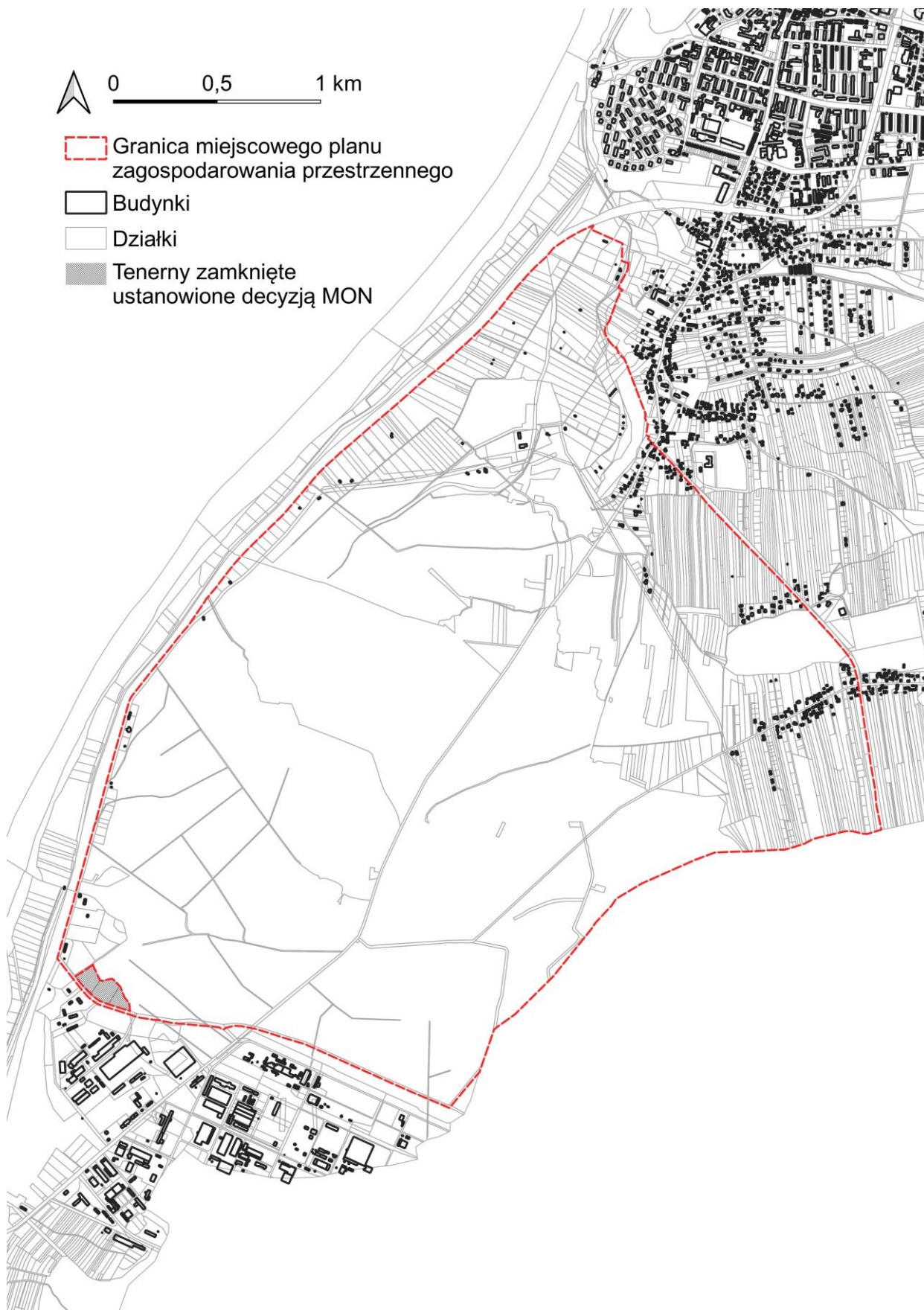
Przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium/planu ogólnego, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Powyższe czynności regulują postanowienia art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

2. Obszar analizy

Analizowany obszar położony jest w południowej części Miasta Tarnobrzega, obejmuje obręb Kajmów, część obrębów Machów, Miechocin oraz Ocice. Obszar ma powierzchnię ok. 894 ha.

Rys. 1. Granice obszaru objętego analizą



Analizowany obszar w całości położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LIII/570/2018 Rady Miasta Tarnobrzeg z dnia 2 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2018 r. poz. 1343). Plan miejscowy został opracowany w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dodatkowo obszar bezpośrednio graniczy z Tarnobrzeską Specjalną Strefą Ekonomiczną EURO-PARK WISŁOSAN oraz Gminą Nowa Dęba.

2. Stan istniejący

Jezioro Tarnobrzeskie jest zbiornikiem wodnym utworzonym poprzez zalanie wodą z pobliskiej Wisły wyrobiska górniczego o powierzchni 560 ha i głębokości do 110 m, powstałego po odkrywkowej eksploatacji siarki w Tarnobrzegu. Położone jest w granicach administracyjnych miasta Tarnobrzega w obrębach Kajmów, Machów i Nagnajów. Powierzchnia zbiornika wynosi 484 ha, a głębokość sięga do 42 m.

Jezioro Tarnobrzeskie jest najważniejszą atrakcją turystyczną zarządzaną przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji im. Alfreda Freyera w Tarnobrzegu.

W skali województwa podkarpackiego Miasto Tarnobrzeg przewidziane jest do rozwoju turystyki biznesowej, jako obszar o dużej aktywności gospodarczej oraz żeglarstwa i innych sportów wodnych ze względu na możliwości rozwojowe Jeziora Tarnobrzeskiego oraz sąsiedztwo Wisły.

Ilość atrakcji turystycznych odzwierciedla dotychczasowe postrzeganie Tarnobrzega jako miasta przemysłowego w niewielkim stopniu atrakcyjnego turystycznie. Jednak z punktu widzenia potencjału przyrodniczego miasto zyskuje obecnie nowe możliwości kreowania funkcji turystycznej. Oddanie w 2010 roku do użytku ponad 450 hektarowego zbiornika wodnego – Jeziora Tarnobrzeskiego dogodnie położonego w pobliżu miasta oraz inne osobliwości okolic Tarnobrzega stymulują inwestycje w zakresie infrastruktury drogowej, ochronnej, aktywizują potencjalnych przedsiębiorców, zwłaszcza w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw. Wokół Jeziora Tarnobrzeskiego sukcesywnie rozbudowywana jest infrastruktura rekreacyjno-sportowo-turystyczna.

Do tej pory, w ramach inwestycji miejskich, powstała plaża, park linowy, pole namiotowe, marina, w skład której wchodzi keja żeglarska, hangar dla jachtów, zaplecze gastronomiczne, hotel z 50 miejscami noclegowymi. W 2021 r. zakończono inwestycje związane z budową infrastruktury drogowej, parkingów oraz obiektów turystycznych, takich jak budynki gastronomiczne, sanitariaty, place zabaw, park linowy, wiaty grillowe oraz budynki przeznaczone dla służb dyżurujących nad jeziorem Tarnobrzeskim. W kolejnych latach planowane są dalsze inwestycje prowadzone przez Miasto Tarnobrzeg, mające na celu rozbudowę infrastruktury nad Jeziorem Tarnobrzeskim.

Ponadto przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w 2018 r. pozwoliło na rozwój prywatnych inwestycji. Oferta turystyczna jeziora sukcesywnie poszerza się o nowopowstające domki letniskowe i obiekty gastronomiczne. Przy Jeziorze Tarnobrzeskim działalność rozpoczęły takie

obiekty jak Wake Park, żeglarski ośrodek szkoleniowo-turystyczny, Wodne Pogotowie Ratunkowe, ośrodek klubu kajakowego, klub nurkowy, którego bazę rozbudowano o nowoczesny budynek, pełniący funkcję szkoleniową oraz noclegową. Na terenie Jeziora działa również najdłuższa „tyrolka” w Polsce.

Jezioro przyciąga zarówno amatorów spokojnego wypoczynku i rekreacji nad wodą, jak i pasjonatów różnego rodzaju sportów wodnych, m.in. regat żeglarskich, nurkowania, wioślarstwa, kajakarstwa, windsurfingu, kitesurfingu, bloomingu i in. Tarnobrzesci akwen o I klasie czystości wód jest również jednym z największych i najatrakcyjniejszych łowisk w regionie. Wędkowanie na jeziorze jest dozwolone przez cały rok, zarówno z brzegu (10 km linii brzegowej), jak i ze środków pływających. Jezioro Tarnobrzescie wraz z okolicznymi terenami jest również miejscem licznych imprez i zawodów sportowych, rekreacyjnych i innych – odbywają się zawody Pucharu Podkarpacia Off-Road, zloty miłośników karawangu, marsze nordicwalking, biegi (w tym maraton), zawody siatkówki plażowej, regaty żeglarskie, zawody pływackie, rajdy rowerowe, pokazy sportowe, imprezy i zajęcia rekreacyjne, itp. Lokalizacja Jeziora Tarnobrzesciego w rejonie południowo-wschodniej części Polski może być istotnym elementem oferty rekreacyjnej tej części kraju, gdyż do najbliższego porównywalnego zbiornika wodnego, na którym można uprawiać żeglarstwo, tj. do zbiornika Chańcza w powiecie staszowskim jest ok. 58 km, a zbiornik Solina w powiecie leskim oddalony jest ok. 185 km. Sąsiedztwo znaczących ośrodków miejskich, w tym miasta Tarnobrzeg, z ok. 45 tys. mieszkańców, Sandomierza, z ok. 25 tys. mieszkańców (odległość ok 17 km), Stalowej Woli, z ok. 70 tys. mieszkańców (odległość ok 29 km), Mielca, z 61,5 tys. mieszkańców (odległość ok 30 km), powiatu ziemskiego tarnobrzesciego (gminy Baranów Sandomierski, Nowa Dęba, Grębów, Gorzyce) z ok. 54 tys. mieszkańców – wskazuje, że lokalizacja zbiornika służyć będzie znacznej liczbie mieszkańców regionu. Stwarza to szansę aktywizacji gospodarczej miasta w oparciu o usługi związane z rekreacją i wypoczynkiem w znacznej skali. Podjęcie działań zmierzających do wykorzystania potencjału Jeziora Tarnobrzesciego uzasadnione jest również poniesionymi do tej pory nakładami. Istniejące uzbrojenie terenu – w energię elektryczną, sąsiedztwo linii wodociągowej i kanalizacji, stwarzają dogodne warunki do rozwoju terenów wokół zbiornika.

Obszar Jeziora Tarnobrzesciego oraz terenów przyległych został wskazany w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Tarnobrzega na lata 2016-2023 jako jeden z obszarów przeznaczonych do rewitalizacji. Jako mocne strony wskazano korzystną lokalizację Jeziora w odniesieniu do układu komunikacyjnego oraz sąsiedztwa terenów zamieszkałych w mieście, jak też w odniesieniu do innych ośrodków miejskich, dużą powierzchnię lustra wody, sprawiającą, że jest to jeden z większych zbiorników wodnych w tej części kraju, dobry stan wód Jeziora, istniejącą infrastrukturę techniczną, w tym dostępność sieci energetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej.

Słabymi stronami są: brak zagospodarowania znacznej części przestrzeni otaczającej zbiornik, konieczność zainwestowania dużych środków finansowych w celu nadania nowych funkcji gospodarczych oraz społecznych.

Na obszarze planu przeważają grunty rolne, grunty zadrzewione, pastwiska, sady, tereny wód. Dodatkowo występują lasy, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz nieliczne grunty zabudowane.

Ponadto wskazuje się, iż dla terenów w obrębie opracowania zostały wydane dwie decyzje Marszałka Województwa Podkarpackiego tj. z dnia 14 października 2009 r., znak:

GT.I.KM.7323-32/09 oraz dnia 29 stycznia 2025 r., znak: RG-I.7151.32.2024.KG w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych:

- o pow. 0,1792 ha, położonych na działce o nr ewid. 1158, usytuowanej w Tarnobrzegu – obręb Miechocin, na której zaprojektowano tereny komunikacji drogowej – publicznej,
- o pow. 0,1122 ha, położonych na działkach o nr ewid. 349/3, 350/1, usytuowanych w Tarnobrzegu – obręb Ocice, na których zaplanowano tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

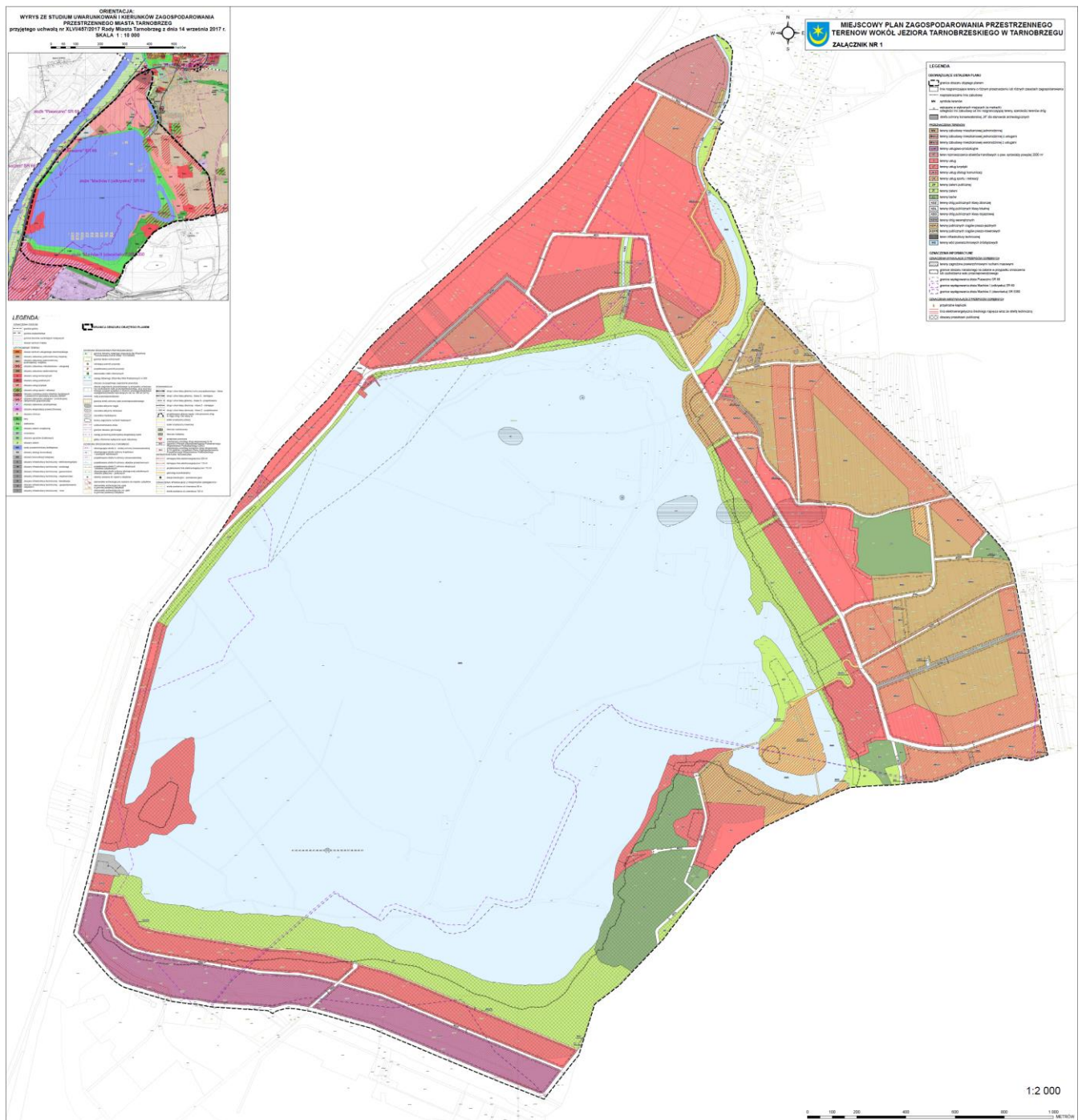
Rys. 2. Dotychczasowe użytkowanie terenów w granicach opracowania.



3. Analiza obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr LIII/570/2018 Rady Miasta Tarnobrzeg z dnia 2 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzkiego w Tarnobrzegu opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2018 r. poz. 1343.

Rys. 3. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzkiego w Tarnobrzegu.



Na analizowanym obszarze obowiązują następujące ustalenia planu miejscowego (synteza):

USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg;
2. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
3. Na terenie objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
4. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
2. W myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN – 12MN, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MN/U – 13MN/U, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) 1MW/U, 2MW/U, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) 1US - 8US, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (usługi sportu i rekreacji);
3. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
4. Zakaz składowania odpadów, w tym złomu;
5. Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych;
6. Dla garaży i budynków gospodarczych: maksymalna wysokość 6 m, maksymalna liczba kondygnacji 2, w tym poddasze, zakaz realizacji kondygnacji podziemnych, dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
7. Zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej.

8. Dopuszczenie sytuowania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jednak w odległości nie mniejszej niż 2 m od linii rozgraniczającej tereny;
9. Dopuszczenie sytuowania na działce tablic i urządzeń reklamowych, dotyczących działalności prowadzonej na terenie objętym planem, o wymiarach 1x1,5 m i całkowitej wysokości reklam wolnostojących do 3 m;
10. Dopuszczenie lokalizowania szyldów;
11. Zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych: przysłaniających otwory okienne, w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej „W” dla stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, które zostają objęte ochroną konserwatorską.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej, usytuowane w odległości nie większej niż 300 m od terenu oznaczonego symbolem 4WS. Zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych planu, odnoszących się do poszczególnych terenów.
2. Tereny oznaczone symbolami: **1KDZ - 3KDZ, 1KDL - 7KDL, 1KDD - 12KDD, 1KDPJ - 3KDPJ, 1KDPR - 4KDPR**, wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.
3. Realizacja oświetlania, w tym drogowego i małej architektury winna być realizowana w oparciu o spójne w ramach poszczególnych dróg i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Dla obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – terenów zagrożonych powierzchniowymi ruchami masowymi, możliwość wznoszenia budowli zapobiegających osuwaniu się mas ziemnych, oraz stosowania innych rozwiązań zapobiegających osuwaniu się mas ziemnych;
2. Dla obszaru narażanego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego: zakaz podpiwniczania obiektów budowlanych, obowiązek zastosowania środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na zalanie wody;
3. Na obszarach występowania złóż, wskazanych na rysunku planu obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem terenów, określonym w planie.

Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od terenów **WS**, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (w tym mostów i innych przepraw) oraz urządzeń i budowli sportowych i rekreacyjnych (w tym pomostów i ramp).

Ustalenia dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych i ustaleń planu;
2. Dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów pieszo-jezdnym z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy.

Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych o napięciu od 230 V;
2. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;

Usługi telekomunikacyjne:

1. Usługi telekomunikacyjne z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
3. Na obszarze objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

Zaopatrzenie w gaz:

1. Zaopatrzenie z istniejącego gazociągu średniego i niskiego ciśnienia,
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę \varnothing 40 mm,
3. Dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych, o pojemności nie większej niż 10 000 litrów.

Zaopatrzenie w ciepło:

1. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%.

Zaopatrzenie w wodę:

1. Ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej na \varnothing 90 mm,
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej, zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
3. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 80 mm;

Odprowadzanie nieczystości ciekłych:

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się minimalną średnicę \varnothing 250 mm,
2. Nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o miejski system kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. c,
3. Dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
4. W przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej nakaz ich podczyszczenia przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm,
2. Dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, w sposób niezagrażający środowisku i terenom sąsiednim,
3. Nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów narażonych na zanieczyszczenie, w tym z dróg i placów poprzez zastosowanie rozwiązań niezagrażających środowisku i terenom sąsiednim,
4. Zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

Gospodarka odpadami:

usuwanie odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

System komunikacji:

1. Podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KDZ - 3KDZ, 1KDL - 7KDL, 1KDD - 12KDD**, ciągi pieszo-jezdne **1KDPJ - 3KDPJ** i ciągi pieszo-rowerowe **1KDPR-4KDPR** oraz drogi niepubliczne oznaczone symbolami: **1KDW - 5KDW**, powiązane z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
2. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych;
3. Obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej,
 - b) nie mniejszej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej z usługami,
 - c) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) nie więcej niż 1 budynek garażowy wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo - usługowej lub usługowej,

- f) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
 - g) nie mniejszej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych dla terenów produkcyjno-usługowych,
 - h) nie mniejszej niż 1,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych dla usług publicznych - biura, urzędy,
 - i) nie mniejszej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych dla usług publicznych - szpitale,
 - j) nie mniejszej niż 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych dla usług publicznych - szkoły i przedszkola,
 - k) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług publicznych - obiekty kultury,
 - l) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji,
 - m) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych powyżej;
4. Obowiązek zapewnienia na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja, miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych;

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

MN	(1MN – 12MN)
przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
nieprzekraczalna linia zabudowy:	Zgodnie z rysunkiem planu
powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem istniejącego drzewostanu
wskaźnik intensywności zabudowy:	od 0,1 do 0,8
powierzchnia zabudowy:	Nie większa niż 30% powierzchni działki
forma architektoniczna budynku:	W formie wolnostojącej lub bliźniaczej
wysokość zabudowy:	Nie większa niż 12 m
geometria dachu:	dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°
obsługa komunikacyjna terenu:	obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy

MN,U	(1MN,U – 13MN,U)
przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
nieprzekraczalna linia zabudowy:	Zgodnie z rysunkiem planu
powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem istniejącego drzewostanu
wskaźnik intensywności zabudowy:	od 0,1 do 1,5
powierzchnia zabudowy:	Nie większa niż 55% powierzchni działki

forma architektoniczna budynku:	budynki wyłącznie jako wolnostojące o funkcji odrębnej (mieszkaniowej lub usługowej) lub połączonej (mieszkaniowo-usługowej)
wysokość zabudowy:	Nie większa niż 12 m
geometria dachu:	dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°
obsługa komunikacyjna terenu:	obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy

MW/U	(1MW/U – 2MW/U)
przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami
nieprzekraczalna linia zabudowy:	Zgodnie z rysunkiem planu
powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem istniejącego drzewostanu
wskaźnik intensywności zabudowy:	od 0,1 do 2,0
powierzchnia zabudowy:	Nie większa niż 55% powierzchni działki,
forma architektoniczna budynku:	budynki o funkcji odrębnej (mieszkaniowej lub usługowej) lub połączonej (mieszkaniowo-usługowej)
wysokość zabudowy:	Nie większa niż 15 m
geometria dachu:	dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°
obsługa komunikacyjna terenu:	obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy

UC	(1UC)
przeznaczenie podstawowe:	teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²
nieprzekraczalna linia zabudowy:	Zgodnie z rysunkiem planu
powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej
wskaźnik intensywności zabudowy:	od 0,1 do 2,0
powierzchnia zabudowy:	Nie większa niż 65% powierzchni działki
forma architektoniczna budynku:	budynki o funkcji odrębnej (mieszkaniowej lub usługowej) lub połączonej (mieszkaniowo-usługowej)
wysokość zabudowy:	Nie większa niż 14 m
geometria dachu:	dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45° oraz dachy łukowe i kopułaste
obsługa komunikacyjna terenu:	obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy

UP	(1UP – 2UP)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny usługowo-produkcyjne
nieprzekraczalna linia zabudowy:	Zgodnie z rysunkiem planu
powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej

wskaźnik intensywności zabudowy:	od 0,1 do 2,0
powierzchnia zabudowy:	Nie większa niż 75% powierzchni działki
wysokość zabudowy:	Nie większa niż 16 m
geometria dachu:	dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45° oraz dachy łukowe i kopulaste
obsługa komunikacyjna terenu:	obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy

U	(1U - 9U)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny usług
nieprzekraczalna linia zabudowy:	Zgodnie z rysunkiem planu
powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem istniejącego drzewostanu
wskaźnik intensywności zabudowy:	od 0,1 do 1,5
powierzchnia zabudowy:	Nie większa niż 50% powierzchni działki
wysokość zabudowy:	Nie większa niż 12 m
geometria dachu:	dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°
obsługa komunikacyjna terenu:	obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy

UT	(1UT - 16UT)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny usług turystyki
nieprzekraczalna linia zabudowy:	Zgodnie z rysunkiem planu
powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem istniejącego drzewostanu
wskaźnik intensywności zabudowy:	od 0,1 do 2,0
powierzchnia zabudowy:	Nie większa niż 50% powierzchni działki
wysokość zabudowy:	Nie większa niż 15 m
geometria dachu:	dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°
obsługa komunikacyjna terenu:	obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy

UKS	(1UKS - 3UKS)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny usług obsługi komunikacji
nieprzekraczalna linia zabudowy:	Zgodnie z rysunkiem planu
powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej
wskaźnik intensywności zabudowy:	od 0,1 do 0,9
powierzchnia zabudowy:	Nie większa niż 45% powierzchni działki
wysokość zabudowy:	Nie większa niż 8 m

geometria dachu:	dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45° oraz dachy łukowe i kopulaste
obsługa komunikacyjna terenu:	Z przyległych dróg publicznych klasy KDL lub niższych

US	(1US – 8US)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny usług sportu i rekreacji
nieprzekraczalna linia zabudowy:	Zgodnie z rysunkiem planu
powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem istniejącego drzewostanu
wskaźnik intensywności zabudowy:	od 0,1 do 0,4
powierzchnia zabudowy:	Nie większa niż 30% powierzchni działki
wysokość zabudowy:	Nie większa niż 15 m
geometria dachu:	dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45° oraz dachy łukowe i kopulaste
obsługa komunikacyjna terenu:	obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy

ZP	(1ZP – 5ZP)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny zieleni publicznej
nieprzekraczalna linia zabudowy:	Zgodnie z rysunkiem planu
powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem istniejącego drzewostanu
forma architektoniczna budynku:	lokalizację obiektów tymczasowych usług nieuciążliwych i handlu detalicznego o wysokości zabudowy nie większej niż 5 m.
obsługa komunikacyjna terenu:	obowiązek obsługi z dróg publicznych

ZI	(1ZI – 11ZI)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny zieleni
powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem istniejącego drzewostanu
obsługa komunikacyjna terenu:	obowiązek obsługi z dróg publicznych

ZL	(1ZL – 11ZI)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny lasów

KDZ	(1KDZ – 3KDZ)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej

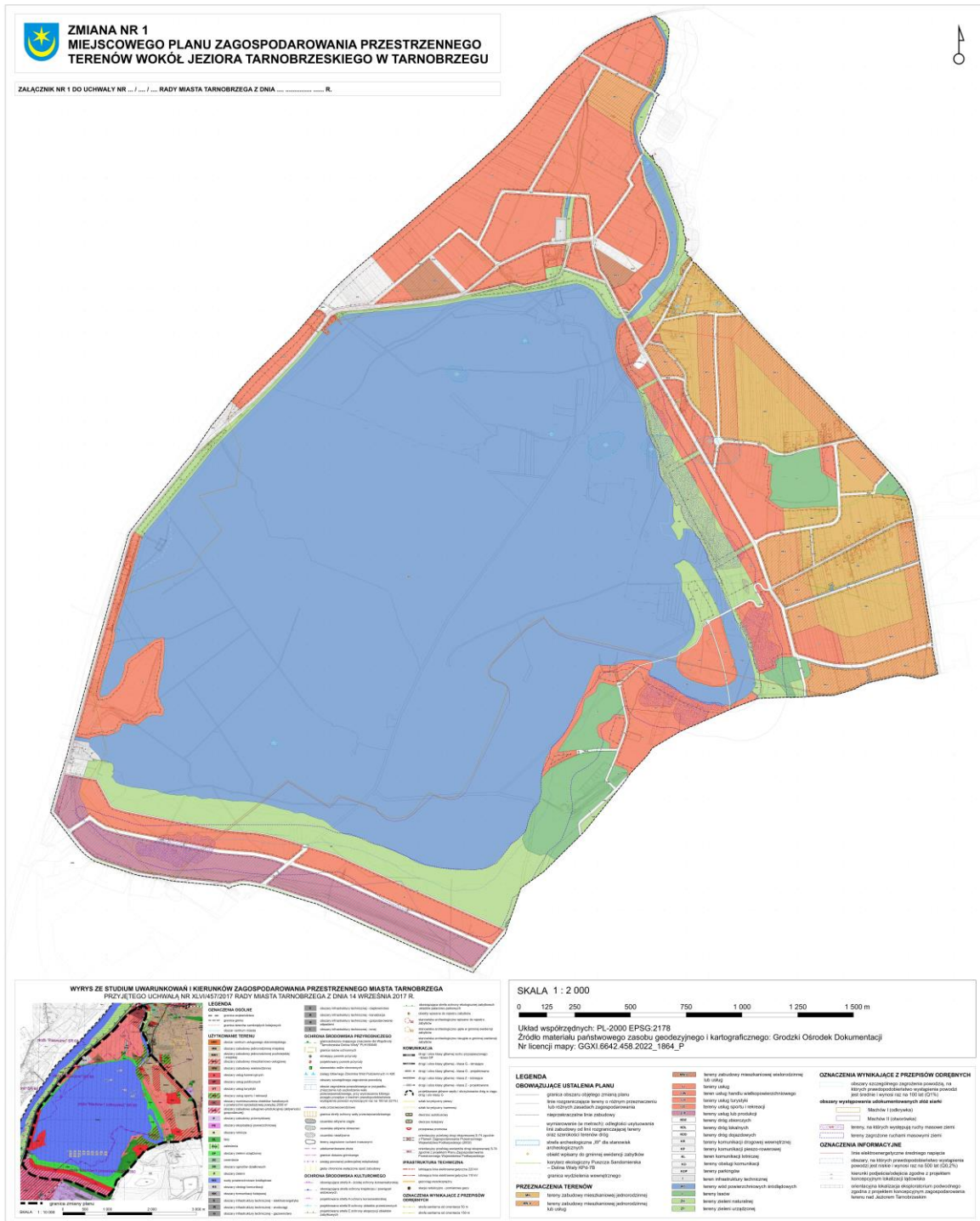
KDL	(1KDL – 7KDL)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny dróg publicznych klasy lokalnej

KDD	(1KDD – 12KDD)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

KDW	(1KDW – 5KDW)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny dróg wewnętrznych
KDPJ	(1KDPJ – 3KDPJ)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych
KDPR	(1KDPR – 4KDPR)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych
I	(1I)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny infrastruktury technicznej
WS	(1WS – 12WS)
przeznaczenie podstawowe:	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

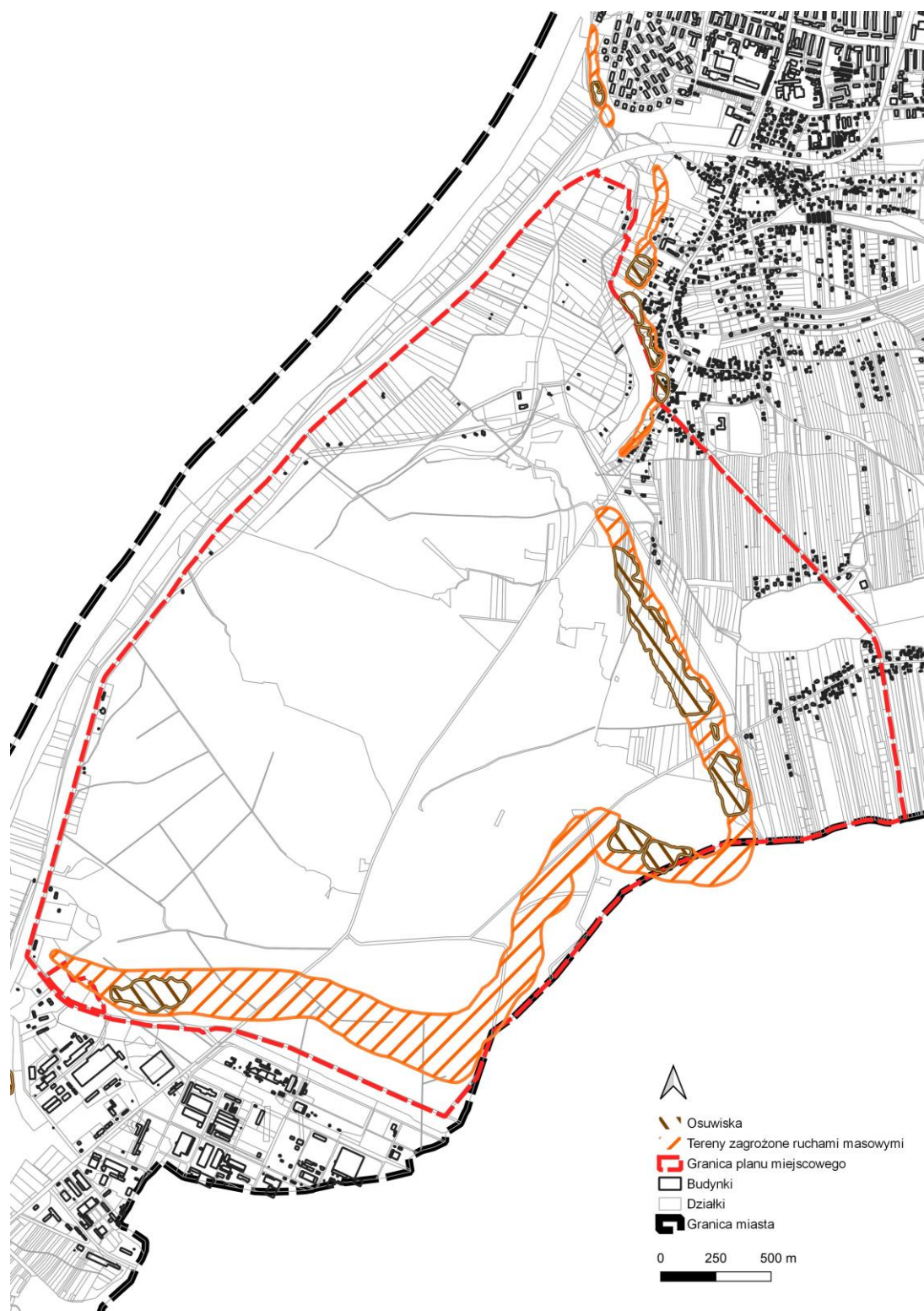
Rada Miasta Tarnobrzega podjęła Uchwałę Nr LXII/642/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu, która została zmieniona Uchwałą Rady Miasta Tarnobrzega z dnia LXV/706/2022 z dnia 26 października 2022 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu.

Rys. 4. Projekt zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzесьkiego w Tarnobrzegu



Prace nad powyższą zmianą planu miejscowego zostały zawieszono z uwagi na zmieniające się uwarunkowania środowiskowe (ustanowienie nowych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy), planowane zamierzenia inwestycyjne, sporządzone koncepcje zagospodarowania terenów wokół Jeziora Tarnobrzесьkiego oraz ze względu na złożone wnioski przez osoby fizyczne.

Rys. 5. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi w obrębie opracowania



Dodatkowo podczas procedowania przedmiotowej zmiany planu miejscowego w obrębie jej granic decyzją nr 190/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 grudnia 2024 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej zostały ustanowione tereny zamknięte na działkach o nr ewid. 500/65, 500/66, 500/67, położonych w Tarnobrzegu – obręb Nagnajów.

Rys. 6. Granice terenów zamkniętych



Według treści art. 14 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.

Z uwagi na powyższe konieczna byłaby zmiana granic opracowania zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wokół Jeziora Tarnobrzskiego w Tarnobrzegu, bądź podjęcie prac nad sporządzeniem nowego planu miejscowego.

Wskazuje się, iż zmiana nr 1 obejmuje obszar całego obowiązującego planu miejscowego.

Według przyjętych w międzyczasie stanowisk organów nadzoru, iż „Zmiana obowiązującego planu miejscowego nie wyklucza możliwości podejmowania (w dalszej perspektywie czasowej, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby), uchwał o przystąpieniu do zmiany planu w odniesieniu do ściśle oznaczonego fragmentu obszaru objętego planem miejscowym, przy zastrzeżeniu, że zmiany planu dotyczące pewnych jego fragmentów współgrają z ustaleniami pozostającymi w mocy. Zmiana planu miejscowego może dotyczyć nie tylko fragmentu obszaru objętego planem miejscowym, ale również dotyczyć może przedmiotowo węższego zakresu, np. wybranego zagadnienia. Zmiana planu miejscowego jest bowiem przykładem nowelizacji, a nie derogacji aktu prawnego i zastąpienia go całkiem nowym aktem. Oznacza to, że rada gminy modyfikuje jedynie część obowiązujących ustaleń planistycznych, pozostawiając pozostałe bez zmian. W konsekwencji zmiana nie będzie oznaczać nowelizacji wszystkich merytorycznych treści planu miejscowego, określonych przedmiotowo w art. 15 ustawy o p.z.p. Powyższe oznacza, że podejmując uchwałę o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego, rada

*gminy może wyznaczyć obszar zmiany planu węższy od granic pierwotnego planu miejscowego, gdy wynika to z przedmiotu podejmowanej nowelizacji. Co więcej, zdaniem organu nadzoru, uchwała rady gminy o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego może również uściślić zakres przedmiotowy dokonywanych zmian. Przedstawioną interpretację co do dopuszczalności zawężonego przedmiotowo i obszarowo projektu zmiany planu miejscowego wzmocniają wnioski z analizy art. 33 ustawy o p.z.p. Reguluje on sytuacje, w których konieczność zmiany planu następuje w wyniku zmiany ustaw, wprowadza jednak *expressis verbis* zasadę, że czynności przewidziane w art. 17 przeprowadza się jedynie w „zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian”, a więc w zakresie ograniczonym w stosunku do pełnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego. Jednocześnie należy wskazać, że sporządzając zmianę obowiązującego planu miejscowego organy gminy zobligowane są do uwzględnienia faktu, iż treść normatywną stanowią będą łącznie ustalenia zawarte w uchwale zmienianej oraz zmieniającej. Dlatego też formułując nowe ustalenia należy uwzględnić także te dotychczas obowiązujące, bowiem ustalenia te powinny być spójne i nie mogą się wzajemnie wykluczać. Uchwałą zmieniającą odnoszącą się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dokonuje się zmian w obowiązującym akcie prawa miejscowego. Skoro także uchwała zmieniająca jest aktem prawa miejscowego, to musi ona jednoznacznie określać co jest jej przedmiotem. Wobec powyższego, jeśli organ stanowiący gminy stwierdzi konieczność nowelizacji jej treści – uchwała zmieniająca musi jasno wskazywać uchwałą będącą przedmiotem nowelizacji, wprowadzane do niej zmiany, przesądzając, które postanowienia są uchylane, bądź jakie otrzymują nowe brzmienie. Precyzyjne formułowanie zapisów uchwały zmieniającej jest szczególnie istotne ze względu na fakt, że ostateczna treść normatywna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie odczytywana z treści dwóch aktów – pierwotnej uchwały (uchwały zmienianej) i uchwały ją zmieniającej. Powyższe znajduje potwierdzenie w: § 82, § 83 pkt 1, § 85 ust. 1 i 2, w związku z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283)” - Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 stycznia 2023 r., znak: WNP-I.4131.8.2023.MW1.*

Wobec powyższego w przedmiotowej sprawie przyjęto, iż należy zakończyć prace mające na celu uchwalenie zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu, a powinno się przystąpić do sporządzenia nowego planu miejscowego, który zastąpi dotychczas obowiązujący.

Dodatkowo północą część granicy planu miejscowego została zmodyfikowana w stosunku do granic zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu, z uwagi na procedowany na tym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Miechocin-Północ” w Tarnobrzegu, do którego sporządzania Miasto Tarnobrzeg przystąpiło na podstawie Uchwały Nr XI/90/2024 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 września 2024 r.

4. Analiza wniosków złożonych o zmianę obowiązującego planu

Wnioski złożone przed przystąpieniem do zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego

W latach 2019 – 2022 wpłynęło 7 wniosków osób fizycznych o zmianę przeznaczenia w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzskiego w Tarnobrzegu. Zestawienie wniosków przedstawia poniższa tabela.

Tab. 1. Wnioski osób fizycznych o zmianę przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzskiego w Tarnobrzegu

I.p.	Dane wnioskodawcy	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości objętej wnioskiem	Przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym	Zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzega
1	*	2019-03-29	Zmiana przeznaczenia na funkcję mieszkaniową jednorodzinną	504/19, 504/20 - obręb Kajmów	8UT - tereny usług turystyki	brak zgodności
2	*	2019-06-10	Likwidacja drogi z terenu działki	392 - Ocice	3MN/U, 4MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, 1KDW - tereny dróg wewnętrznych, 10WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych	tak
3	*	2021-09-14	Zmiana przeznaczenia na funkcję mieszkaniową jednorodzinną	494/18, 494/19, 494/20, 494/21, 494/22, 494/23, 494/27, 494/28, 494/29, 494/30 - obręb Kajmów	2U - tereny zabudowy usługowej	brak zgodności
4	*	2020-09-09	usunięcie oznaczenia dot. przebiegu drogi publicznej 11KDD	281/1 - obręb Kajmów	1KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, 5MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tak
5	*	2020-12-17	Zmiana przeznaczenia na funkcję mieszkaniową - usługową	90 - obręb Miechocin	1UC - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	brak zgodności
6	*	2021-10-25	Zmiana przeznaczenia na funkcję mieszkaniową - usługową	344 - obręb Ocice	4U - tereny zabudowy usługowej	brak zgodności

7	*	2022-04-14	Umożliwienie ujęcia i eksploatacji wód siarczkowych	972/1, 972/6 - Machów	5ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL - tereny lasów, 5U, 6U - tereny usług, 2KDL - tereny usług, 2ZI, 4ZI - tereny usług, 1UT, 2UT - tereny usług, 4WS, 5WS, 6WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, 4KDD, 5KDD - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, 2ZP, 4ZP - tereny zieleni publicznej, 5US, 6US, 7US, 8US - tereny usług sportu i rekreacji	brak zakazu
---	---	------------	---	-----------------------	--	-------------

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902)

Ponadto konieczność wprowadzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego wskazał Prezydent Miasta Tarnobrzega, z uwagi na:

1. Konieczność zmiany linii zabudowy na terenie półwyspu oznaczonego symbolem 9U - tereny zabudowy usługowej. Początkowo teren półwyspu przeznaczony był jedynie do organizacji imprez plenerowych. Z uwagi jednak na peryferyjne położenie tego terenu, funkcja ta została zaniechana. Z biegiem lat w sąsiedztwie półwyspu zaczęły powstawać obiekty turystyczne (Wake Park, baza noclegowa). Na samym półwyspie zlokalizowano tymczasową bazę służb ratunkowych. Teren wykorzystywany jest obecnie również jako baza dla szkoleń żeglarskich, organizacji wypoczynku dzieci i młodzieży, sezonowe pole namiotowe. Ograniczenia planu miejscowego uniemożliwiają jednak lokalizację na terenie trwałej zabudowy i stworzenie odpowiedniej infrastruktury dla rozwoju turystyki w tym miejscu.
2. Konieczność zmiany parametrów wskaźnika intensywności zabudowy dla wszystkich terenów wskazanych w planie miejscowym do zabudowy, tj. określenie minimalnego wskaźnika na poziomie 0,01. Obecna wartość wynosi 0,1. Biorąc pod uwagę duże powierzchnie działek inwestycyjnych, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy może być ciężki do zachowania przy planowaniu przeciętnej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.
3. Konieczność zmiany parametrów dotyczących zasad podziału nieruchomości. Po kilku latach od uchwalenia planu miejscowego parametry dotyczące zasad podziału nieruchomości należy zweryfikować w zakresie minimalnych powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych oraz ich szerokości. Zamierzenia inwestycyjne właścicieli działek wskazują na potrzeby wydzielania nieruchomości o mniejszych powierzchniach, niż obecnie założone w planie miejscowym.
4. Wprowadzenie zapisów dotyczących możliwości wykorzystania wód siarczkowych, których występowanie w rejonie Jeziora Tarnobrzkiego zostało udokumentowane.

Wnioski złożone w trakcie trwającej procedury planistycznej zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego

W latach 2022 – 2024 wpłynęło 13 wniosków osób fizycznych o uwzględnienie zmian przeznaczenia działek, bądź dostosowania odpowiednich parametrów w zmianie nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zestawienie wniosków przedstawia poniższa tabela.

Tab. 2. Wnioski osób fizycznych o uwzględnienie zmian przeznaczenia działek, bądź dostosowania odpowiednich parametrów w zmianie nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu

I.p.	Dane wnioskodawcy	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości objętej wnioskiem	Przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym	Zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzega
1	*	2022-10-31	Możliwość podziału działki	977/13 - Machów	9U - tereny usług	tak
2	*	2022-11-10	Zmiana przeznaczenia na UT (tereny usług turystyki)	502/1, 360, 486/8, 486/5, 486/6 - Kajmów	11MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, 10KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	tak
3	*	2022-12-21	Zmiana parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz przekształcenie drogi 2KDPJ na drogę lokalną lub dojazdową	295 - Ocice	2KDPJ - tereny publicznych ciągów pieszojezdnych, 8MN, 9MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej, 7KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	tak
4	*	2022-12-06	Dopuszczenie inwestycji dot. budowy łądowiska	499/6 - Kajmów	3US - tereny usług sportu i rekreacji, 1KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej	tak
5	*	2023-02-17	Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy	90 - Miechocin	1UC - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	tak

6	*	2022-05-11	Umożliwienie realizacji inwestycji o przeznaczeniu komercyjnym tj. pod wynajem powierzchni biurowych itp.	100/11, 100/14, 100/17, 510 - Kajmów	14UT - tereny usług	-
7	*	2023-09-27	Usunięcie przebiegu drogi z terenu działki	300 - Ocice	7MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, 8MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej	tak
8	*	2023-11-23	Zaprojektowanie drogi serwisowej	1192/1, 1192/2, 1193, 1147, 1148/1, 1149/1, 1149/2, 1150, 1151, 1152, 1153/1, 1154, 1155, 1156/1, 1157, 1158 - Miechocin	9MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	tak
9	*	2024-01-15	Zmiana przeznaczenia na funkcję mieszkaniową jednorodziną	504/19, 504/20 - obręb Kajmów	8UT - tereny usług turystyki	brak zgodności
10	*	2024-01-24	Usunięcie oznaczenia dot. przebiegu drogi publicznej 11KDD	281/1 - obręb Kajmów	1KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, 5MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tak
11	*	2024-08-23	Dopuszczenie dachów płaskich	35818, 359/19, 59/18, 359/19 - Ocice	2NM/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	tak
12	*	2024-08-28	Usunięcie przebiegu drogi wewnętrznej 1KDW oraz rowu 10WS z terenu działki (830) oraz zmiana przeznaczenia działek (835, 836) z terenu usług na MN/U	830, 835, 836 - Ocice	5MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, 4U - tereny usług, 1KDW - tereny dróg wewnętrznych, 10 WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych	
13	*	2024-12-10	Usunięcie drogi 1KDW oraz rowu oznaczonego symbolem 10WS, a także zmiana przeznaczenia 4U na MN/U	-	1KDW - tereny dróg wewnętrznych, 10WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, 4U - tereny usług	tak/nie

W trakcie procedowania zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu wpłynęły liczne wnioski wydziałów merytorycznych Urzędu Miasta Tarnobrzega, zaaprobowane przez Prezydenta Miasta Tarnobrzega. Wnioski te dotyczyły głównie:

1. Uwzględnienia sporządzonych w międzyczasie koncepcji zagospodarowania terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego oraz projektów przebudowy dróg przez inne wydziały merytoryczne tut. urzędu,
2. Przeznaczenia terenów oznaczonych jako tereny zieleni publicznej na tereny usług, w szczególności położonych wzdłuż zachodniego i wschodniego wybrzeża Jeziora Tarnobrzeskiego,
3. Zaprojektowania dodatkowych dróg serwisowych na terenie Osiedla Miechocin,

Uwzględnienie części złożonych wniosków wymaga zmiany obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega, bądź przyjęcia odpowiednich rozwiązań projektowych w planie ogólnym Miasta Tarnobrzega. Należy przeprowadzić analizę możliwości uwzględnienia części wniosków w planie ogólnym.

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 XLVI/457/2017 z dnia 14 września 2017 r.

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowują moc do dnia wejścia w życie planów ogólnych w gminach, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

W myśl art. 67 ustawy zmieniającej do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian stosuje się przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

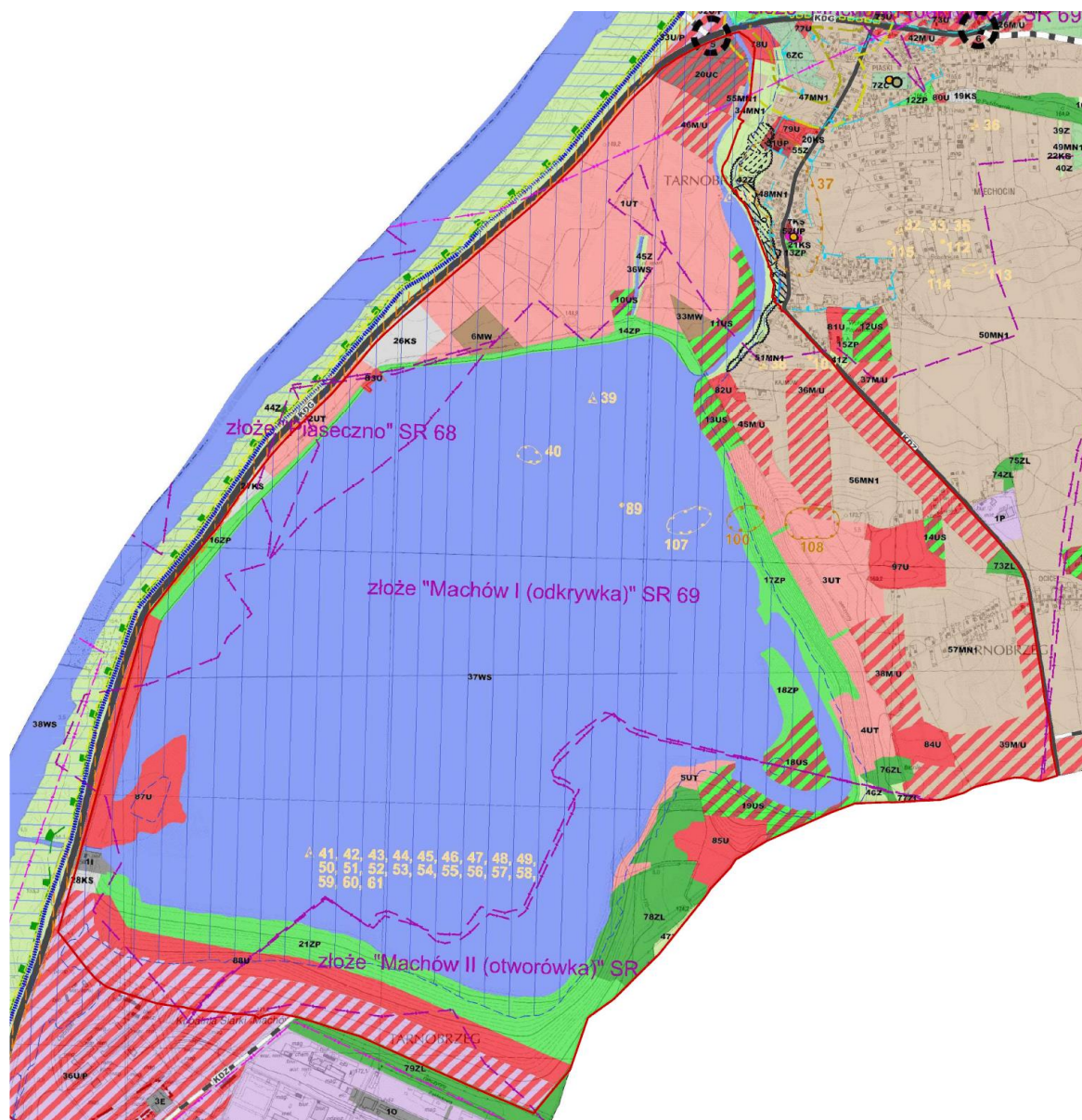
Od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że przed dniem utraty mocy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany do publicznego wglądu.

Dodatkowo według ww. przepisu prawnego do spraw dotyczących opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian,

stosuje się studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w brzmieniu dotychczasowym.

W związku z powyższym i biorąc pod uwagę dotychczas wykonane prace nad zmianą nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wokół Jeziora Tarnobrzkiego w Tarnobrzegu oraz zgromadzone materiały, jak również sporządzone opracowania stwierdza się, iż przedmiotowy plan miejscowy może zostać uchwalony w oparciu postanowienia obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega.

Rys. 7. Fragment rysunku studium - kierunki zagospodarowania przestrzennego z granicą analizowanego obszaru



Dla obszaru objętego analizą określono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- **78U, 82U-85U, 87-88U, 97U – obszary zabudowy usługowej,**

- **36M/U, 38-39M/U, 45-46M/U – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej**
- **34MN1, 51MN1, 55-57MN1 – obszary zabudowy jednorodzinnej podmiejskiej i wiejskiej,**
- **6MW, 33MW – obszary zabudowy wielorodzinnej,**
- **1-5UT – obszary usług turystyki,**
- **20UC – obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,**
- **10-11US, 13-14US, 18-19US – obszary usług sportu i rekreacji,**
- **36U/P – obszary zabudowy usługowo-produkcyjnej (aktywności gospodarczej),**
- **26-28KS – obszary obsługi komunikacji,**
- **1I – obszary infrastruktury – inne,**
- **14ZP, 16-18ZP, 21ZP – obszary zieleni urządzonej,**
- **45-47Z – obszary zieleni,**
- **73ZL, 76-79ZL – lasy,**
- **36-37WS – wody powierzchniowe śródlądowe.**

W części tekstowej 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 studium przewiduje ustalenia:

U – obszary usług komercyjnych

Istniejące i projektowane usługi komercyjne.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń.

Na terenach oznaczonych symbolem 85U i 97U jako funkcje uzupełniające dopuszcza się ponadto usługi zdrowia.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 76U jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się centrum obsługi ruchu pasażerskiego (teren istniejącego dworca autobusowego) w przypadku zmiany lokalizacji dworca autobusowego przeznaczenie terenu pod usługi komercyjne;
- 4) dopuszcza się usługi publiczne jako funkcję uzupełniającą;
- 5) dla terenów 14U, 16U, 17U, 23U, 43U, 73U, 79U za zgodne ze studium uznaje się lokalizację stacji paliw.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 5,0;

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

M/U – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Istniejąca oraz projektowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa, rozumiana jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 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, biura podróży), kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji, oświaty i inne usługi komercyjne.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Na terenie oznaczonym symbolem 36M/U jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się ponadto usługi zdrowia. Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie.

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) dopuszcza się garaże wolnostojące;
- 6) 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;
- 7) 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 budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 12m;
- 4) wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.

MN1 – obszary zabudowy jednorodzinnej podmiejskiej i wiejskiej

Istniejąca oraz projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (za wyjątkiem zabudowy szeregowej) o niskiej intensywności.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

- 1) do 30% powierzchni całkowitej budynku: 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, biura podróży), usługi kultury, usługi zdrowia, inne usługi komercyjne;

2) urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń.

Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich i zabudowy obsługi rolnictwa oraz lokalizację nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi rolnictwa jako funkcji równorzędnej.

Na terenie oznaczonym symbolem 57MN1 jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi zdrowia.

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 ogrodnich oraz terenów zabudowy obsługi rolnictwa. Poprzez oddzielenie rozumie się np. zaprojektowanie pasa zieleni w celu strefowania 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) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 5) dopuszcza się garaże wolnostojące;
- 6) 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;
- 7) 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 budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 12m;
- 4) wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.

MW – obszary zabudowy wielorodzinnej

Istniejąca oraz projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: usługi w tym: usługi handlu, gastronomii, rozrywki, obsługi finansowej, obsługi ruchu turystycznego, drobne usługi bytowe (typu: szewc, krawiec, pralnia, biura, pracownie, kancelarie adwokackie, zakłady fotograficzne, solaria, punkty kserograficzne, biura podróży), kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji, zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków;
- 2) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach;
- 3) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 4) dopuszcza się garaże wolnostojące;
- 5) wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych; 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 niż 6,0;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 20 m, dla terenów 7MW, 8MW, 9MW i 20MW dopuszcza się wysokość do 33 m.
- 4) wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.

UT – obszary usług turystyki

Istniejące i projektowane usługi turystyki.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: mieszkania dla właścicieli, usługi komercyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleni.

Na terenach oznaczonych symbolem 1UT i 5UT dopuszcza się ponadto jako funkcję uzupełniającą usługi zdrowia oraz mieszkania służbowe.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,5;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 15 m;
- 4) wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.

UC – obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Istniejące i projektowane obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleni. Dla terenów 1UC, 2UC, 5UC, 11UC, 19UC, 20UC i 21UC dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą stacje paliw.

Za zgodne ze studium uznaje się także lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1 a dla terenu 23UC nie większa niż 2,5;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej, a dla terenu 23UC dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 7% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 12 m i nie mniej niż 5 m, dla terenu przy jeziorze Tarnobrzeskim 20UC nie wyżej

niż 14 m; dla terenu 23UC wysokość zabudowy nie większa niż 14 m, dopuszcza się wysokość nie większą niż 20 m na 50% powierzchni działki;

- 4) dopuszcza się dominanty przestrzenne (wysokościowe) o wysokości nie większej niż 25 m w formie banerów i wież reklamowych;
- 5) wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.

US – obszary usług sportu i rekreacji

Istniejące i projektowane usługi sportu i rekreacji rozumiane jako hale sportowe, baseny, terenowe urządzenia sportowe i inne obiekty związane ze sportem i rekreacją.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: mieszkania służbowe, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń.

Na terenie oznaczonym symbolem 12US jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi turystyki. Na terenach oznaczonych symbolem 14US i 19US jako funkcje uzupełniające dopuszcza się ponadto usługi zdrowia.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) dopuszcza się inne funkcje uzupełniające podstawowy program (gastronomia, handel detaliczny, hotele itp.) z zastrzeżeniem, iż nie mogą one występować na działce samodzielnie.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,6;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 15 m z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem 7US (obszar pomiędzy zespołem pałacowo-parkowym w Dzikowie a dawnym zespołem pofolwarczym na Wymysłowie) wysokość zabudowy do 12 m,
- 5) wysokość obiektów tymczasowych, w tym małej architektury do 4 m.

U/P – obszary zabudowy usługowo-produkcyjnej (aktywności gospodarczej)

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

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

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

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

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

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3,0;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;

- 3) wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej, nie wyżej jednak niż 18 m;

KS – obszary obsługi komunikacji

Istniejące i projektowane obszary obsługi komunikacji, rozumiane jako obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji takie jak: parkingi, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, garaże.

Dla terenu oznaczonego symbolem 11KS podstawowe przeznaczenie stanowią obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem dworca kolejowego i autobusowego, a w szczególności budynki dworca, stanowiska itp.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń oraz usługi komercyjne pod warunkiem nie występowania tych usług samodzielnie na działce.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się stacje paliw i warsztaty samochodowe, za wyjątkiem obszarów położonych pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową;
- 2) 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 3;
- 2) wysokość zabudowy nie wyżej niż 8 m z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 11KS intensywności zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 4,0 oraz wysokość zabudowy nie wyżej niż 15 m.

I - obszary infrastruktury technicznej – inne

Istniejące urządzenia i obiekty odprowadzania nadmiaru wody z Jeziora Tarnobrzeskiego. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: obiekty administracyjne i gospodarcze, urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 4,0;
- 2) wysokość zabudowy nie wyżej niż 8 m;
- 3) zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

ZP – obszary zieleni urządzonej

Istniejące i projektowane obszary zieleni o charakterze reprezentacyjnym takie jak: parki, zieleńce, skwery.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) tereny wyłączone z zabudowy budynkami z zastrzeżeniem pkt 4 ;
- 2) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, ciągi piesze i rowerowe, terenowe urządzenia sportu i rekreacji i małej architektury;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: 14ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów (usługowo-handlowych, gastronomicznych) o następujących parametrach i wskaźnikach urbanistycznych: wysokość zabudowy nie wyżej niż 5 m.

Z – obszary zieleni

Istniejące i projektowane obszary zieleni oraz zespołów zieleni izolacyjnej, niskiej, nieurządzonej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) tereny wyłączone z zabudowy budynkami;
- 2) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające urządzenia służące zabezpieczeniu przeciw powodzi, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, ciągi piesze i rowerowe oraz terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania (w tym łąki i pastwiska).

ZL – lasy

Istniejące lasy, rozumiane 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, przy czym wysokość zabudowy nie wyżej niż 10 m.

WS – wody powierzchniowe śródlądowe

Istniejące i projektowane wody powierzchniowe śródlądowe.

Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej i drogi.

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 i sportowe.

Uwzględnienie części złożonych wniosków nie jest możliwa z uwagi na postanowienia obowiązującego Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega. Należy przeprowadzić analizę możliwości uwzględnienia części wniosków w planie ogólnym Miasta Tarnobrzega.

6. Zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami projektu planu ogólnego

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zwanej dalej „ustawą nowelizującą”, na gminy został nałożony obowiązek uchwalenia planów ogólnych.

Według treści art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny stanowić będzie akt prawa miejscowego tj. źródło prawa powszechnie obowiązującego i sporządzony zostanie dla obszaru całego miasta, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

W planie ogólnym wyznaczone zostaną strefy planistyczne o różnych profilach funkcjonalnych oraz gminne standardy urbanistyczne. Elementami fakultatywnymi planu ogólnego, które mogą zostać umieszczone są obszary uzupełniania zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej i gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Dodatkowo w myśl § 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych

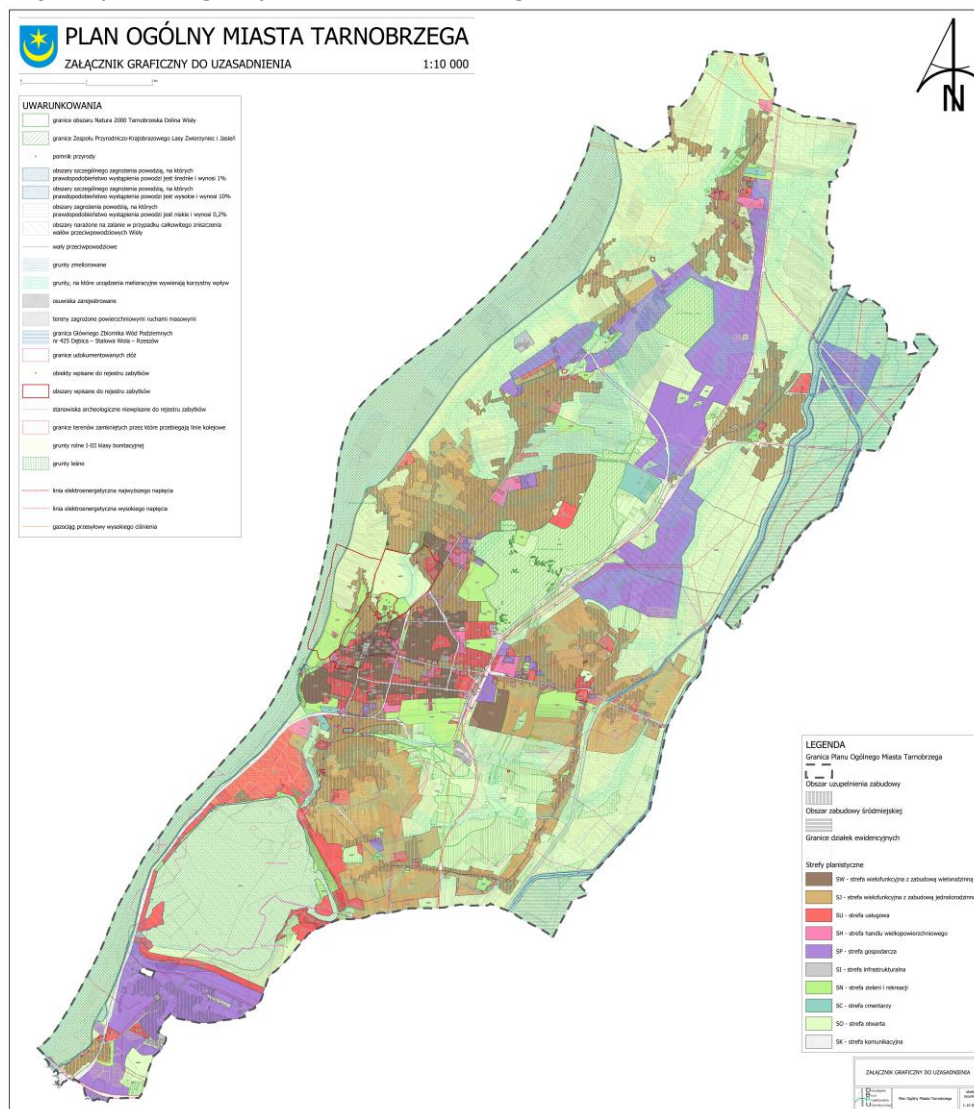
w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758) na potrzeby sporządzania planu ogólnego ma zostać określone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych.

Zgodność z ustaleniami planu ogólnego będzie wymagana zarówno przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych, jak i przy sporządzaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Miasto Tarnobrzeg przystąpiło do sporządzania planu ogólnego na podstawie pojętej Uchwały Nr XXXIX/927/2024 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Tarnobrzega.

Obecnie został sporządzony projekt planu ogólnego Miasta Tarnobrzega i trwają jego modyfikacje o złożone wnioski. Szacuje się, że na przełomie lutego i marca bieżącego roku zostanie przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez odpowiednie instytucje, a uchwalony na przełomie III i IV kwartału 2025 r.

Rys. 8. Projekt planu ogólny Miasta Tarnobrzega



7. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego

Po przeanalizowaniu uwarunkowań i stanu istniejącego, złożonych wniosków przez osoby fizyczne, postanowień obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół Jeziora Tarnobrzeskiego w Tarnobrzegu, ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega oraz projektu planu ogólnego Miasta Tarnobrzega stwierdzono, że przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego jest zasadne.

Obszar objęty analizą stanowi już tereny częściowo zainwestowane, dla których należy przewidzieć możliwość dalszego zainwestowania w celu osiągnięcia optymalnych walorów ekonomicznych przestrzeni. Uchwalenie nowego planu miejscowego pozwoli na realizację zarówno projektów miejskich, jak również inwestycji prywatnych, podnoszących jakość przestrzeni służącej celom turystycznym, rekreacyjnym oraz mieszkaniowym.

Przewidziane w studium rozwiązania są częściowo zgodne z aktualnym zapotrzebowaniem i mają na celu jak najlepsze wykorzystanie terenów. Zakłada się, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Jeziora Tarnobrzeskiego poprawi możliwości inwestowania i zagospodarowania terenu.

Zauważyć jednak należy, że zaawansowanie prac nad sporządzeniem projektu zmiany nr 1 pozwoli na przyspieszenie prac nad uchwaleniem nowego dokumentu, a przygotowana w toku prac dokumentacja zostanie wykorzystana do prowadzenia procedury związanej z opracowaniem nowego planu miejscowego.

Zakłada się, że końcowe prace dotyczące opracowania nowego planu miejscowego będą nadal realizowane po wejściu w życie planu ogólnego Miasta Tarnobrzega, co pozwoli na uwzględnienie wszystkich wniosków, niemożliwych do wprowadzenia w aktualnie prowadzonej procedurze opracowania zmiany planu miejscowego. Pozwoli to na oszczędność związaną z ograniczeniem kolejnych procedur związanych z dostosowaniem planu miejscowego do nowo uchwalonego planu ogólnego, a także pozwoli na szybszą realizację inwestycji planowanych na analizowanym obszarze.

8. Określenie zakresu prac planistycznych oraz kosztów związanych ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zakres prac planistycznych powinien zawrzeć czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz m.in.:

1. Zebranie materiałów wyjściowych do sporządzenia projektu planu i ocena stanu istniejącego, uwarunkowań przestrzennych, infrastrukturalnych oraz ich analiza.
2. Analizę wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem i powiadomieniem organów właściwych do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o przystąpieniu do sporządzenia planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia.

3. Sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i niezbędnymi załącznikami w oparciu o treść art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i postanowienia ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404), Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 ze zm.).

Projekt części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić na kopii mapy zasadniczej zawierającej obszar objęty zmianą planu wraz z niezbędnym otoczeniem w skali 1:1000.

4. Odpowiednio do zakresu 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. 2024 r. poz. 1112 ze zm.);
 - c) Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Zaopiniowanie i uzgodnienia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz wprowadzenie niezbędnych zmian do projektu planu (możliwe ponowne zaopiniowanie i uzgodnienia w określonym zakresie).
6. Przeprowadzenie konsultacji społecznych, zgodnie z art. 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wprowadzenie niezbędnych zmian do projektu planu wynikających z konsultacji społecznych (możliwe ponowienie procedury).
7. Przedstawienie Radzie Miejskiej projektu planu wraz z raportem z konsultacji społecznych.
8. Uchwalenie planu miejscowego po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu nie naruszają treści obowiązującego studium (tudzież planu ogólnego) oraz rozstrzygnięciu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, a także rozpatrzeniu złożonych wniosków/uwag przez osoby fizyczne.
9. Przedłożenie uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z dokumentacją prac planistycznych do organu nadzoru w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.