

**UCHWAŁA NR \_\_\_\_/\_\_\_\_/2025**  
**RADY MIASTA TARNOBRZEGA**  
**z dnia \_\_\_\_\_ 2025 r.**  
**w sprawie uchwalenia**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzесkiej Specjalnej**  
**Strefy Ekonomicznej – Machów III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XVII/181/2025 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzесkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega, przyjętego Uchwałą Nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 r., uchwała się, co następuje:

**§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzесkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III, zwany dalej „planem”.**

**2. Częściami uchwały są:**

- 1) część graficzna w skali 1:1 000 na mapie pochodzącej z Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tarnobrzegu, stanowiąca załącznik nr 1 i integralną część do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§2.1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej są ustaleniami planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenu wraz z ich symbolami literowymi i numeracją.
2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy części graficznej mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

**§3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
  - 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi;
  - 3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek ewidencyjnych w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;
  - 4) **uzupełniającym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia bądź wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
  - 5) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi publicznej, z której dany budynek jest obsługiwany;
  - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej, poza którą brak jest możliwości sytuowania nowych lub rozbudowywanych budynków (części nadziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych ściany), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1 m;
  - 7) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
  - 8) **systemie barw RAL** - należy przez to rozumieć system barw RAL stanowiący skrót od nazwy Reichs-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung;
  - 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

#### **§4.1. Ustala się następujący symbol dla określenia podstawowego przeznaczenia terenu:**

- 1) **U-P** – teren usług lub produkcji;
  - 2) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
  - 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej.
2. Wprowadza się następujące oznaczenia i zasady ich stosowania:
- 1) teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w części graficznej oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym np. 1U-P, gdzie:
    - a) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu,
    - b) symbol literowy – oznacza przeznaczenie teren,
    - c) teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w części graficznej planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

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

- 1) nakaz realizacji zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
- 2) zabudowę kształtować w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności i estetyki;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem 1U-P oraz 2U-P dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
  - a) na obiektach budowlanych,
  - b) na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m,
  - c) na masztach antenowych o wysokości do 35 m od poziomu terenu, przy czym ogranicza się liczbę masztów do jednego na jednej działce budowlanej;
- 4) w zakresie zasad obsługi komunikacji terenów, ustala się:
  - a) obsługa komunikacyjna została zapewniona od ulicy Strefowej, zlokalizowanej w południowej części obszaru objętego planem oraz od ulicy Zakładowej - poprzez istniejącą drogę dojazdową prowadzącą na teren zakładu,
  - b) obsługę komunikacyjną dla nowo wydzielonych działek lub terenów realizacji inwestycji, należy zapewnić z drogi publicznej obsługującej teren, w którym wydziela się działki,
  - c) dojazdy należy wytyczyć z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych,
  - d) zachować minimalną szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i dojazdów niewydzielonych – 5 m.

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2 000 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontów działek – 40 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej pasy drogowe od 60°-120°.
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dla terenów dróg publicznych, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem;
- 3) ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektów oraz urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, a także zmianie przebiegu sieci, lokalizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, miejsc przyłączenia sieci do zasilania, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 4) w zakresie **składowania i magazynowania odpadów:**
  - a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie miasta Tarnobrzega, z segregacją odpadów u źródeł ich powstawania, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - b) zakaz składowania oraz zbierania, przetwarzania i magazynowania odpadów nie związanych z działalnością produkcyjną i badawczą realizowaną w ramach przeznaczenia terenu, z wyłączeniem odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością, w tym odpadów komunalnych oraz remontowo-budowlanych;
  - c) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
  - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 90 mm,
  - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) ustala się zapewnienie możliwości wykorzystania do celów przeciwpożarowych wód opadowych i roztopowych gromadzonych w zbiornikach;
- 6) w zakresie **gospodarki ściekowej:**

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków;
  - b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
  - c) realizować nowe przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 7) w zakresie gospodarki **wodami opadowymi i roztopowymi**:
- a) dla terenów drogi zbiorczej (KDZ) oraz terenu drogi dojazdowej (KDD) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorników gromadzących wodę do celów przeciwpożarowych lub produkcyjnych;
  - c) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, dołów chłonnych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi;
  - e) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny**:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
  - b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) nowo realizowane gazociągi rozdzielcze o minimalnej średnicy 63 mm, przyłącza gazu o średnicy zapewniającej pokrycie zapotrzebowania odbiorcy na paliwo gazowe, jednak o średnicy nie mniejszej niż 25 mm,
  - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 9) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:
- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia,
  - b) realizacja nowych sieci średniego napięcia i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz jej wymianę na sieć kablową,
  - d) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł

- ciepła lub z sieci ciepłowniczej,
  - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
  - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej**:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne, z wyłączeniem sieci wewnętrzzakładowych,
  - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt 3.

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

2. **W terenie wyznaczonym w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:**
- 1) teren zieleni naturalnej;
  - 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. **W terenie wyznaczonym w ust. 1 wyklucza się:**
- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 2) teren usług turystyki;
  - 3) teren usług gastronomii;
  - 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
  - 5) teren usług nauki;
  - 6) teren usług edukacji;
  - 7) teren usług sportu i rekreacji;
  - 8) teren usług kultury i rozrywki;
  - 9) teren usług kultu religijnego;
  - 10) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
  - 11) teren elektrowni wiatrowej;
  - 12) teren przemysłu portowego.
4. **Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
    - a) wiat oraz zadaszeń,
    - b) miejsc i placów parkingowych,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dojazdów niewydzielonych oraz dojeść,
    - e) obiektów i instalacji przemysłowych związanych z działalnością produkcyjną lub usługową zakładu, w tym obiektów i instalacji badawczo-rozwojowych, prototypowych, pilotażowych oraz demonstracyjnych;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,0;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 7) minimalna szerokość elewacji frontowej – 15 m;
- 8) forma dachu:
  - a) płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
  - b) pokrycie dachów: blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
  - c) kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 9) elewacje:
  - a) ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 lub RAL w przedziałach: 1000–1015 (tylko bardzo jasne kolory), 7035–7047 i 9000–9018, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
  - b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm;
- 10) dla istniejących obiektów wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy i nadbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) określa się następującą minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - a) dla baz, składów i obiektów produkcyjnych – minimum 3 stanowiska na 10 zatrudnionych,
  - b) dla obiektów o funkcji biurowej - minimum 2 stanowiska dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych,
  - c) dla pozostałych obiektów usługowych – minimum 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 13) przy realizacji miejsc postojowych powyżej 10 stanowisk należy zabezpieczyć minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do obiektów.

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

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

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

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

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

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

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

**§14.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega.

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

---

Przewodniczący Rady Miasta Tarnobrzega

## UZASADNIENIE

### UCHWAŁA NR \_\_\_\_ / \_\_\_\_ /2025 RADY MIASTA TARNOBRZEGA

z dnia \_\_\_\_\_ 2025 r.

w sprawie uchwalenia

### miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzесkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III

Działając na podstawie art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Prezydent Miasta Tarnobrzega przedstawia do uchwalenia Radzie Miasta projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzесkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III.

#### I. Dane ogólne

Rada Miasta Tarnobrzega na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 26 kwietnia 2024 roku podjęła Uchwałę Nr XVII/181/2025 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Tarnobrzесkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów III.

Obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w południowej części miasta Tarnobrzega, przy granicy z Gminą Nowa Dęba, w obrębie Nagnajów i zajmuje powierzchnię ok. 2,73 ha. Teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Tarnobrzесkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Teren planu jest częściowo zagospodarowany. Analiza danych pozyskanych z Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej z 30.01.2025 r. lic nr GGXI.6642.54.2025\_1864\_N, tj. mapy zasadniczej, wykazała, że na terenie opracowania znajdują się budynki handlowo-usługowe (budynki magazynowe), przemysłowe oraz biurowe. Przez teren objęty planem miejscowym przebiega droga gminna klasy dojazdowej – ul. Strefowa (nr 122183R). W najbliższym sąsiedztwie dominuje zabudowa spójna z obecnym zagospodarowaniem – zabudowa produkcyjna i magazynowa. Najbliższe zabudowania mieszkaniowe zlokalizowane są ponad 700 metrów od granicy terenu planu. Na terenie objętym analizą przeważającym użytkiem gruntowym są tereny przemysłowe (Ba), które stanowią ok. 81,9% obszaru. Ponadto w północnej części obszaru występują inne tereny niezabudowane (Bi), które zajmują ok. 11,4% jego powierzchni. Natomiast 6,7% obszaru stanowią drogi (dr).

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

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

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

Na terenie objętym niniejszym planem miejscowym nie występują wielkopowierzchniowe formy ochrony przyrody, ani obszary wchodzące w skład europejskiej sieci obszarów objętych ochroną przyrody – Natura 2000. Teren nie znajduje się w obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, nie leży w terenie zagrożonym osuwiskami i ruchami mas ziemnych ani na terenie szczególnego zagrożenia powodziowego. Na obszarze opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin, surowce perspektywiczne i prognostyczne, nie wydano również koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż surowców. Na obszarze analizy nie występują formy ochrony zabytków w rozumieniu Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 poz. 1292 z późn. zm.) oraz dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130 z późn. zm.). Nie zidentyfikowano także obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w rozumieniu Uchwały z dnia 7 marca 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 2015 poz. 2120), terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, obszarów ograniczonego użytkowania, obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszarów zdegradowanych i obszarów wymagających rewitalizacji ani stref ochronnych ujęć wód.

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

## **II. Procedura opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miasta Tarnobrzega w/w uchwały Prezydent Miasta Tarnobrzega, jako organ sporządzający projekt kolejno:

1. ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP i stronie internetowej gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
2. zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3. uzyskał uzgodnienie z zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Inspektora Sanitarnego;
4. sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5. uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej;
6. wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
7. w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu;
8. ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP i stronie internetowej Urzędu Miejskiego o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
9. przeprowadził konsultacje społeczne i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z tych konsultacji;
10. udostępnił na BIP projekt planu wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych
11. przekazał projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Miasta Tarnobrzega celem uchwalenia.

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

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

Inicjatorem projektu planu miejscowego jest Fenix Metal Sp. z o.o. Przedsiębiorstwo prowadzące działalność produkcyjną wystąpiło z wnioskiem do Prezydenta Miasta Tarnobrzega o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Tarnobrzесkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Machów II, która miałaby polegać na ustaleniu wyjątków dla obowiązujących zakazów określonych w § 6 pkt 1, 2 i 3 uchwały Rady Miasta Tarnobrzega nr XXXVIII/407/2020 z dnia 30 grudnia 2020 r.

Uchwalenie nowego planu miejscowego wynika ze zmieniających się unijnych przepisów, zgodnie z którymi od 01 września 2025 roku zacznie obowiązywać nowa klasyfikacja ołowiu (zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie klasyfikacji, oznakowania i pakowania substancji i mieszanin) wynikająca z 21. adaptacji do Postępu Technicznego. Oznacza to, że od tej daty ołów, w każdej postaci, klasyfikowany będzie jako substancja niebezpieczna dla środowiska. W związku z nową klasyfikacją, ołów będzie również objęty przepisami w sprawie kontroli zagrożeń poważnymi awariami (zgodnie z Ustawą Prawo Ochrony Środowiska oraz

rozporządzeniami wykonawczymi w tym w szczególności Rozporządzenia w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej), a zakłady stosujące ołów w procesie technologicznym po przekroczeniu określonych w przepisach ilości progowych, do których zalicza się Spółka Fenix Metals, automatycznie, z mocy prawa będą zaliczane do zakładów mogących stwarzać ryzyko awarii przemysłowej.

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

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

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

Analizując ustalenia planu można uznać, że miejscowy plan wpłynie nieznacznie na środowisko naturalne, jednak pewne działania i zachowanie równowagi w planowaniu zabudowy może zminimalizować negatywne oddziaływania. Charakter zmian będzie jest jedynie formalny i wynika z potrzeby dostosowania przepisów planu do rodzaju działalności zakładu produkcyjnego do aktualnych przepisów prawa. Uchwalenie nowego planu wiąże się z zmieniającymi się przepisami unijnymi, zgodnie z którymi od 01 września 2025 roku ołów (po zmianie ołów w każdej formie fizycznej klasyfikowany będzie jako substancja niebezpieczna dla środowiska, a przedsiębiorstwa stosujące ołów w procesie technologicznym, po przekroczeniu określonych w przepisach ilości progowych staną się automatycznie, z mocy prawa, zakładem o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Do takich przedsiębiorstw zalicza się zakład Fenix Metal Sp. z o.o.

Planowane działania inwestycyjne obejmują teren przemysłowy, a zakres uchwalanego planu nie wpłynie na pogorszenie środowiska przyrodniczego, gdyż nie spowoduje zmiany jego przeznaczenia i charakteru inwestycji. Na terenie objętym planem działa już zakład produkcyjny, który w swojej pracy wykorzystuje materiały uważane za niebezpieczne, w tym ołów. Najbliższe zabudowania mieszkalne zlokalizowane są w promieniu powyżej 700 metrów od granic planu. Przewidywane oddziaływania, jeśli faktycznie wystąpią, to tylko w skali lokalnej, ograniczając się do terenu opracowania, a stan środowiska nie powinien ulec

pogorszeniu ani być powodem zagrożenia życia lub pogorszenia zdrowia jego mieszkańców. Ewentualna rozbudowa zakładu jest ograniczona możliwościami terenowymi. Szczegółowe lokalizacje nowych inwestycji muszą być ustalane z uwzględnieniem przepisów szczególnych, dotyczących m.in. ochrony środowiska, co stanowi dodatkowe zabezpieczenie przed potencjalną degradacją środowiska.

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

Niniejszy plan miejscowy uwzględnia również rozwiązania i rekomendacje audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego, który został przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego nr XII/218/25 z dnia 31 marca 2025 r.

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

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, projekt planu nie prognozuje obciążenia na budżet. Przewiduje się, że planowana budowa i przebudowa infrastruktury technicznej, realizacja zadania w zakresie zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną i oświetlenie, będzie realizowana z budżetu osób fizycznych i przedsiębiorstwa, które jest inicjatorem podjęcia prac nad niniejszym planem, realizujących przedsięwzięcia na terenie działek w ich władaniu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenów;
2. potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie rozwiązań mających na celu uwzględnienie potrzeb społeczeństwa w działaniu na rzecz dalszego rozwoju gminy;
3. walory architektoniczne i krajobrazowe - parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych;

4. wymagania ochrony środowiska, w tym:
  - 1) gospodarowania wodami – uwzględniono przez nakaz utrzymania zbiorczych systemów kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków, ustalenie minimalnej średnicy kanałów, wprowadzenie zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, zakazu lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi oraz zakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 2) ochrony gruntów rolnych i leśnych - nie dotyczy,
  - 3) ochrony złóż kopalin - nie dotyczy,
  - 4) zmniejszania podatności na zmiany klimatu – plan miejscowy obejmuje obszar w terenie miejskim, a przyjęte przeznaczenie oraz wynikające z niego zasady zagospodarowania nie będą mieć wpływu na zmiany klimatu;
5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
6. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – zapisy planu dotyczące wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. Wytyczne ws. zapewnienia dostępności zgodnie z zasadą uniwersalnego projektowania zostaną uszczegółowione na etapie sporządzenia projektu architektoniczno-budowlanego;
7. walory ekonomiczne przestrzeni - racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów przemysłowych. Zakłada się wykorzystanie potencjału tych terenów do dalszego rozwoju;
8. prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod usługi, produkcję i komunikację, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości. Niniejszy plan miejscowy nie narusza prawa własności tj. nie wykracza poza nadane w przepisach odrębnych kompetencje Rady Miasta i Prezydenta do określania zasad zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzania zakazów, nakazów i dopuszczeń;
9. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Oddziałem Straży Granicznej;
10. w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
11. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
12. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji

elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy oraz BIP, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
  - b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie,
  - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
13. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  14. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności, poprzez wskazanie parametrów rozbudowy sieci wodociągowej i możliwości przyłączenia do sieci;
  15. potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, poprzez określenie prawdopodobieństwa zagrożenia awarią przemysłową;
  16. potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy.

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

#### **IV. Wnioski**

1. Część graficzna planu sporządzona została na mapie w skali 1:1 000, pochodzącej z Grodzkiego Ośrodka Geodezyjnego i Kartograficznego w Tarnobrzegu, zgodnie z §6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego załącza się część graficzną planu w skali 1:1000, będącą częścią ustaleń planu, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały, a także załącznik nr 3 - dane przestrzenne.
3. Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza przepisów odrębnych oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.