

**UCHWAŁA NR XIX/275/07**  
**Rady Miejskiej w Stalowej Woli**  
**z dnia 14 grudnia 2007 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
położonego pomiędzy ul. Ofiar Katynia a ulicą Kwiatkowskiego  
w Stalowej Woli – Etap II.**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 143 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stalowa Wola **Rada Miejska w Stalowej Woli** uchwała, co następuje:

**§1.**  
**Przepisy ogólne**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów o powierzchni ok. 5,5 ha położonych pomiędzy ul. Ofiar Katynia a ulicą Kwiatkowskiego w Stalowej Woli - Etap II.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny Nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.
3. Plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnie dostępnej,
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
  - 6) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r.
5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
  - 1) granica planu,

- 2) symbole terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) strefa ochronna wokół cmentarza,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
6. Umieszczone na rysunku planu pozostałe elementy mają charakter informacyjny, nie stanowią ustaleń planu miejscowego:
7. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o::
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o których mowa w §1 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - 2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć w przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
  - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
  - 4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość w rzucie pionowym pomiędzy najwyższym punktem dachu (kalenicy) a poziomem terenu,
  - 5) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nad poziomem terenu wraz z poddaszem użytkowym,
  - 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą plan zakazuje sytuowania zabudowy,
  - 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w tym utwardzone nawierzchnie w stosunku do powierzchni terenu,
  - 8) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć elementy służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych mające na celu nadanie jej cech indywidualnych np.: ławki, stoliki, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmiecie, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny itp.,
  - 9) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów szczególnych,
  - 10) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleń miejską z zaprojektowaną szatą roślinną i towarzyszącymi detalami w sposób odpowiadającym parkowo – krajobrazowym zasadom kształtowania założeń roślinnych,
  - 11) **usługi nieuciążliwe** – to usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i zgodnie z przepisami odrębnymi nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

## §2.

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenu.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych poszczególnymi symbolami zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) **UC** tereny obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - 2) **ZP/U** tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usług nauki i oświaty,
2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w pkt 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

### §3.

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

1. Nakazuje się ochronę gruntu, wód podziemnych /GZWP Nr 425/ i powierzchniowych poprzez:
  - 1) nie odprowadzanie nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
  - 2) wyposażenie obszarów zabudowy w system kanalizacji wodno – ściekowej,
  - 3) składowanie odpadów komunalnych na urządzonych terenach gromadzenia odpadów (poza obszarem objętym planem),
  - 4) gromadzenie, segregacja oraz usuwanie odpadów wytwarzanych w wyniku działalności produkcyjno - usługowej – zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych,
  - 5) odprowadzanie wód opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów parkingowych terenów produkcyjnych, składowych i usługowych do kanalizacji deszczowej w oparciu o przepisy szczególne w tym zakresie,
  - 6) dla wszystkich terenów zainwestowania wyklucza się realizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
  - 7) zakaz lokalizacji obiektów usługowo produkcyjnych o potrzebach wodnych przekraczających zasoby dyspozycyjne zbiornika wód podziemnych.
2. W strefie zewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęć wody „Krzyżowe Dogi” oraz „Stare Ujęcia” na całym obszarze objętym planem zakazuje się:
  - 1) lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
  - 2) lokalizowania nowych inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska bez stosowania zabezpieczeń,
  - 3) przechowywania materiałów promieniotwórczych,
3. Nakazuje się ochronę powietrza poprzez:
  - 1) zaopatrzenie obszarów zabudowy w energię ciepłą poprzez scentralizowany system ciepłowniczy miasta, dla którego źródłem jest Elektrociepłownia Stalowa Wola lub w szczególnych przypadkach ze źródła indywidualnego przy wykorzystaniu czynnika grzewczego niskoemisyjnego,
  - 2) stosowania zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych, zalecane są gatunki rodzime liściaste.
4. Nakazuje się w strefie ochronnej wokół cmentarza postępować zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Nakazuje się utrzymać strefy technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Wskazuje się poniżej, które z wyznaczonych na rysunku planu terenów przyporządkowuje się poszczególnym rodzajom terenów, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonym w przepisach ustawy prawo ochrony środowiska:
  - 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP/U** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

#### **§ 4**

##### **Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnie dostępnej.**

1. Ustalenia ogólne wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni ogólnie dostępnej dla całego obszaru,
  - 1) dojścia i dojazdy muszą być wykonane w ujednoliconej kolorystyce,
  - 2) oświetlenie należy zaprojektować w ujednoliconym stylu,
  - 3) wszystkie tereny przeznaczone na cele ogólnie dostępne należy oświetlić,
  - 4) w odniesieniu do istniejącej tymczasowej zabudowy wymaga się zachowania obecnych gabarytów.

#### **§ 5**

##### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania działek budowlanych**

1. Powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym położonej w poszczególnych kategoriach terenu nie może być mniejsza niż:
  - 1) dla terenu ZP/U - 1000 m<sup>2</sup>
  - 2) dla terenu UC - 10 000 m<sup>2</sup>.
2. Dopuszcza się korygujące podziały działek, niezbędnych do poprawy warunków zagospodarowania działek sąsiednich.
3. Wymienione w pkt. 2) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku:
  - 1) dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek,
  - 2) dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową,
4. Wydzielona działka budowlana musi być dostępna do przewodów systemów infrastruktury technicznej przy pomocy przyłączy.
5. Zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **§ 6**

##### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Plan ustala zapewnienie miejsc parkingowych w granicach poszczególnych terenów w ilości odpowiadającej zakładanemu programowi użytkowemu przy zastosowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) Handel i usługi - 100 miejsc parkingowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 2) Usługi oświaty - 10 miejsc parkingowych / 100 użytkowników,
  - 3) Biura - 30 miejsc parkingowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
2. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie elektroenergetyki:
  - 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające funkcjonowanie obiektu zgodne z jego funkcją i zagospodarowaniem terenu,
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejących sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe,
  - 3) nakazuje się utrzymanie wszystkich istniejących sieci elektroenergetycznych,
  - 4) dopuszcza się przebudowy, remontu i rozbudowy wszystkich sieci elektroenergetycznych,
  - 5) nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne za wyjątkiem dwutorowej linii 110 kV dla zasilania stacji transformatorowej 110/15 kV Rozwadów w Stalowej Woli, którą należy wykonać jako napowietrzną.

3. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi wodociągów:
  - 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające funkcjonowanie obiektu zgodne z jego funkcją i zagospodarowaniem terenu,
  - 2) zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego zasilanego z miejskich ujęć wód głębinowych,
  - 3) nakazuje się utrzymanie wszystkich istniejących sieci wodociągowych,
  - 4) dopuszcza się przebudowy, remontu i rozbudowy wszystkich sieci wodociągowych,
4. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych:
  - 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą posiadać przyłącze kanalizacji sanitarnej umożliwiające funkcjonowanie obiektów zgodne z jego funkcją i sposobem zagospodarowania działki,
  - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem tłoczno-grawitacyjnym do istniejącej kanalizacji sanitarnej w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenia sieci kanalizacyjnej poza terenem komunikacji,
  - 3) nakazuje się utrzymanie wszystkich istniejących sieci kanalizacji sanitarnej,
5. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) utrzymanie wszystkich istniejących sieci kanalizacji deszczowej,
  - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z ulic utwardzonych, placów terenów zabudowy usługowej po uprzednim odczyszczeniu do istniejącej kanalizacji deszczowej, a następnie do powierzchniowych cieków.
6. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie gazyfikacji:
  - 1) wszystkie działki budowlane i budynki powinny posiadać przyłącze gazowe umożliwiające funkcjonowanie obiektów zgodne z jego funkcją i sposobem zagospodarowania działki,
  - 2) nakazuje się utrzymanie wszystkich istniejących sieci gazowych,
7. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie ciepła:
  - 1) wszystkie działki budowlane i budynki powinny być zaopatrzone w energię ciepłą umożliwiającą funkcjonowanie obiektów zgodne z jego funkcją i sposobem zagospodarowania działki,
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie działek budowlanych i budynków w energię ciepłą z indywidualnych źródeł wykorzystując niskoemisyjne paliwa,
  - 3) nakazuje się utrzymanie wszystkich istniejących sieci ciepłowniczych,
8. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie telekomunikacji:
  - 4) nakazuje się utrzymanie wszystkich istniejących sieci telekomunikacyjnych,
  - 5) nakazuje się realizację nowych sieci telekomunikacyjnych liniami kablowymi sytuowanymi w liniach rozgraniczających ulic.

## **§ 7**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

**Teren usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,**

- 2) w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w przepisach § 3, zasad wynikających z kształtowania przestrzeni ogólnie dostępnej § 5 niniejszej uchwały oraz przepisach szczególnych,
- 3) obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych,
- 4) dostępność terenu z ulicy Komisji Edukacji Narodowej i ulicy Ofiar Katynia,
- 5) linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu,
- 6) nakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych o parametrach,
  - a) wysokość nowych budynków max 12 m,
  - b) elewacje zaprojektować ze szczególnym uwzględnieniem detalu architektonicznego,
- 7) lokalizowane obiekty, wymagają szczególnego atrakcyjnego i indywidualnego opracowania architektonicznego,
- 8) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej min 30 % terenu,
- 9) nakazuje się utrzymanie powierzchni zabudowy max 70 % terenu,
- 10) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
- 11) nakazuje się realizację ciągów pieszych, rowerowych i dróg wewnętrznych,
- 12) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych,
- 13) zakazuje się realizacji ogrodzeń z elementów żelbetowych (ogrodzenia betonowe),

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

**Teren zieleni urządzonej (istniejący Ogród Jordanowski) z dopuszczeniem zabudowy usług nauki i oświaty**

- 2) w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w przepisach § 3, zasad wynikających z kształtowania przestrzeni ogólnie dostępnej § 5 niniejszej uchwały oraz przepisach szczególnych,
- 3) obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych,
- 4) dostępność terenu z ulicy Ofiar Katynia,
- 5) nakazuje się urządzenie zieleni wysokiej i niskiej,
- 6) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej min 70 % terenu,
- 7) przy wydzieleniu działki pod usługi nauki i oświaty nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej min 40 % dla działki usług nauki i oświaty a dla działki zieleni urządzonej min. 80%,
- 8) nakazuje się utrzymanie powierzchni zabudowy max 30 % terenu,
- 9) nakazuje się utrzymanie powierzchni zabudowy max 60 % terenu przy wydzieleniu działki pod usługi nauki i oświaty, maksymalna powierzchnia działki usług nauki i oświaty nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu,
- 10) dopuszcza się przebudowę i budowę sieci infrastruktury technicznej,
- 11) dopuszcza się przebudowę i budowę ciągów pieszych i rowerowych,
- 12) dopuszcza się realizację miejsc i obiektów wypoczynku biernego (ramp deskorolkowych, siedzisk, huśtawek i innych obiektów małej architektury),
- 13) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych,
- 14) nakazuje się lokalizowanie obiektów kubaturowych o parametrach,
  - a. budynki do trzech kondygnacji,
  - b. dachy dwu lub czterospadawe o kącie nachylenia do 38° do 45°,
  - c. pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką,
  - d. wyklucza się rozwiązanie więźby polegające na zastosowaniu różnego stopnia nachylenia połaci głównych;

## **§ 8**

### **Przepisy końcowe i przejściowe**

1. Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania.
2. Określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
  - 1) 30 % - dla terenu zabudowy usługowej,
  - 2) 1 % - dla terenów przewidzianych pod inwestycje celu publicznego, usług oświaty oraz dla obszarów zagospodarowania o charakterze ekologicznym.
3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stalowej Woli.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.