

Uchwała Nr L/867/09
Rady Miejskiej w Stalowej Woli
z dnia 25 września 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo - usługowego w rejonie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Stalowej Woli

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) i 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, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/483/05 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z 21 stycznia 2005 roku z późniejszymi zmianami, **Rada Miejska w Stalowej Woli uchwała, co następuje:**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu o powierzchni ok. 53 ha położonego pomiędzy granicą planu miejscowego osiedla Poręby II a wałem przeciwpowodziowym rzeki San w rejonie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Stalowej Woli.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 2;

§ 2. 1. 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 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 sytuowanie zabudowy,
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy obiektów kubaturowych do całkowitej powierzchni działki,
- 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) **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.

§ 3. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
2. Umieszczone na rysunku planu pozostałe elementy mają charakter informacyjny, nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. 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 rozmieszczenia obiektów usługowo - handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) **UP**- tereny usługowo -produkcyjne;
- 3) **U** - tereny usług komercyjnych;
- 4) **ZO** - tereny zieleni nieurządzonej,
- 5) **E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
- 6) **K** - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja,
- 7) **KDGP** - tereny dróg publicznych - droga główna ruchu przyspieszonego;
- 8) **KDZ** - tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
- 9) **KDL** - tereny dróg publicznych - droga lokalna,
- 10) **KDX** - ciąg pieszo-rowerowy,

2. 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. Przeznaczenie dopuszczalne należy traktować jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego o powierzchni nie przekraczające 50% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

- 1) Kształtowaniu zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy,
 - b) kształtowanie zabudowy z elewacjami frontowymi od projektowanej ulicy Podskarpowej.
- 2) Kształtowanie zieleni na zasadzie izolacji od terenów infrastruktury technicznej.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Nakazuje się ochronę gruntu, wód podziemnych /GZWP Nr 425/ i powierzchniowych

poprzez:

- 1) nie odprowadzanie nieoczyszczonych 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) wyklucza się realizację nowych inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 7) przy realizacji przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, należy realizować zabezpieczenia przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych;

2. 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 ze źródła indywidualnego przy wykorzystaniu czynnika grzewczego niskoemisyjnego,
- 2) stosowania zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych - drzewa liściaste.

§ 7. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej.

1. Ustalenia ogólne wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej dla całego obszaru,

- 1) chodniki, ciągi piesze i rowerowe należy wykonać w jednolitym charakterze,
- 2) wszystkie tereny przeznaczone na cele ogólnodostępne należy oświetlić,
- 3) oświetlenie należy zaprojektować w ujednoliconym stylu,

§ 8. Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Na obszarze objętym opracowaniem wyznacza się obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tj. obszary zagrożone zalaniem w przypadku uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub przelania się wody przez jego koronę;
2. Nakazuje się stosowanie zabezpieczeń obiektów budowlanych na terenach zagrożonych zalaniem w przypadku awarii wału przeciwpowodziowego lub przelania się wody przez jego koronę.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania działek budowlanych.

1. Podziału terenu należy dokonać zgodnie z liniami rozgraniczającymi.
2. Dopuszcza się wewnętrznych podziałów terenu przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek:
 - 1) dla terenu UP - 2000 m²
 - 2) dla terenu U - 2000 m²
 - 3) dla terenu UC - 2000 m²
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przy wewnętrznych podziałach terenu – 90° z odchyleniem 20°.
4. Szerokość frontów działek dla terenu UP min. 50 m,
5. Szerokość frontów działek dla terenu U, UC min. 50 m,
6. Dopuszcza się korygujące podziały działek, niezbędnych do poprawy warunków zagospodarowania działek sąsiednich.
7. Wydzielona działka budowlana musi być dostępna do przewodów systemów infrastruktury technicznej przy pomocy przyłączy.
8. Zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W planie wyznacza się tereny i trasy komunikacyjne, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) **KDGP**- droga główna ruchu przyspieszonego;
 - 2) **KDZ**- droga zbiorcza;
 - 3) **KDL**- droga lokalna;
 - 4) **KDX**- ciąg pieszo-rowerowy
2. Dla poszczególnych klasyfikacji dróg plan ustala następujące parametry:
 - 1) **1KDGP** - droga główna ruchu przyspieszonego;

- a) szerokość pasa drogowego – 50,0 m;
- b) szerokość jezdni (2 x 2) – min 14,0 m;
- c) minimalna linia zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej;
- d) szerokość chodnika min 2,5 m;

2) **1KDZ**- droga zbiorcza;

- a) minimalna szerokość pasa drogowego – 20,0 m;
- b) szerokość jezdni (1 x 2) – min 6,0 m;
- c) minimalna linia zabudowy 18,0 m od krawędzi jezdni;
- d) szerokość chodnika min 2,5 m;

3) **1KDL**- droga lokalna;

- a) minimalna szerokość pasa drogowego - 12, 0 m;
- b) szerokość jezdni (1 x 2) – min 6,0 m;
- c) minimalna linia zabudowy 12,0 m od krawędzi jezdni;
- d) szerokość chodnika min 1,5 m;
- e) szerokość pasa zieleni niskiej 1,5 m;
- f) dopuszcza się realizację zatoki postojowej dla samochodów dostawczych;

4) **1KDX**- ciąg pieszo-rowerowy;

- a) minimalna szerokość ciągu pieszego – zgodna z rysunkiem planu;

3. Dopuszcza się zmniejszenia szerokości drogi lokalnej gdy istniejący, trwały sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia realizację drogi o parametrach określonych w pkt. 3.

4. Plan ustala zapewnienie miejsc parkingowych w granicach poszczególnych terenów w ilości odpowiadającej zakładanemu programowi użytkowemu przy zastosowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) Handel i usługi- 25 miejsc parkingowych / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 2) Biura - 25 miejsc parkingowych / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 3) Produkcja - 25 miejsc parkingowych / 1500 m² powierzchni produkcyjnej,

5. Dopuszcza się realizację w liniach rozgraniczających dróg urządzeń związanych z obsługą komunikacyjną w formie dróg serwisowych, miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych, słupów informacyjnych, wiat przystankowych.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi elektroenergetyki:

- 1) zachowuje się kablowe i napowietrzne linie energetyczne;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejących sieci średniego napięcia poprzez wydzielone stacje transformatorowe;
- 3) dopuszcza się realizację nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych na terenie którym wystąpiły zwiększone potrzeby;
- 4) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę wszystkich sieci elektroenergetycznych;
- 5) nowe sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne;

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę i obsługi sieci infrastruktury wodociągowej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego zasilanego z miejskich ujęć wód głębinowych,
- 2) nakazuje się utrzymanie wszystkich istniejących sieci wodociągowych,
- 3) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę wszystkich sieci wodociągowych,

8. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem tłoczno-grawitacyjnym do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącego kolektora Ø400/500/600;
- 2) dopuszcza się zmiany przebiegu istniejącego kolektora sanitarnego;

9. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z ulic utwardzonych, placów terenów zabudowy usługowej, usługowo-produkcyjnej, obiektów usługowo-handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² po uprzednim odczyszczeniu do projektowanej kanalizacji deszczowej w trasie Podskarpowej Ø700 lub do istniejącego kolektora na przedłużeniu ul. Chopina Ø1300 a następnie do powierzchniowych cieków.
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych do gruntu.

10. Ustala się następujące zasady w zakresie gazyfikacji:

- 1) nakazuje się utrzymanie wszystkich istniejących sieci gazowych,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem UC,UP,U,K należy zapewnić realizację sieci średnioprężnej Ø50 i Ø40 lub innych średnic wynikających z zapotrzebowania

i rozwiązań projektowych.

11. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez rozbudowę magistrali ciepłowniczej 2xØ400 lub w energię ciepłą z indywidualnych źródeł wykorzystując niskoemisyjne paliwa; dopuszcza się inne średnice rurociągów przesyłowych wynikające z rozwiązań projektowych.

12. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:

- 1) nakazuje się realizację nowych sieci telekomunikacyjnych liniami kablowymi sytuowanymi w liniach rozgraniczających ulic.

13. Sieć infrastruktury technicznej należy prowadzić przez tereny dróg publicznych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, przy braku takich możliwości dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZO - tereny zieleni nieurządzonej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UC o powierzchni terenu około 15,11 ha ustala się:

1) **Przeznaczenie terenu:**

a) **podstawowe:** tereny rozmieszczenia obiektów usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

b) **dopuszczalne:**

- usługi motoryzacyjne (salon samochodowy, serwis samochodowy, stacja paliw),
- funkcje użyteczności publicznej;
- urządzenia infrastruktury technicznej;
- drogi wewnętrzne, place parkingowe, ciągi piesze;

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 5% terenu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% terenu;

- 3) wysokość zabudowy maksymalnie 12m z dopuszczeniem dominant w formie akcentów plastycznych o wysokości nie większej, niż 14m;
 - 4) maksymalna wysokość pylonów reklamowych do 30m;
 - 5) linie zabudowy dla nowych budynków według rysunku planu;
 - 6) dachy płaskie, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach, poza kolorystyką stacji paliw;
 - 7) elewacje zaprojektować ze szczególnym uwzględnieniem detalu architektonicznego;
 - 8) elewacje frontowe wykończyć materiałami o wysokim standardzie technicznym i estetycznym;
 - 9) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące sieci elektroenergetyczne oraz istniejący kolektor sanitarny;
- 2) dopuszcza się przebudowy lub przeniesienia istniejących sieci elektroenergetycznych oraz istniejącego kolektora sanitarnego;
- 3) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 ust. 4;
- 4) nakazuje się realizację zabezpieczeń przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych;

4. Zasady komunikacyjnej obsługi terenu:

- 1) dostępność terenu z ulicy Chopina (droga zbiorcza) oraz z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL;

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** o powierzchni terenu około 4,74 ha ustala się:

1) **Przeznaczenie terenu:**

- a) **podstawowe:** tereny usługowo - produkcyjne;
- b) **dopuszczalne:**
 - urządzenia infrastruktury technicznej;
 - drogi wewnętrzne, place parkingowe, ciągi piesze;

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 15% terenu;

- 2) maksymalna powierzchni zabudowy 60% terenu;
- 3) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m;
- 4) linie zabudowy dla nowych budynków według rysunku planu;
- 5) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30^o, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach;
- 6) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji budynku;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 ust. 4;
- 2) nakazuje się realizację zabezpieczeń przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

4. Zasady komunikacyjnej obsługi terenu:

- 1) dostępność terenu z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL;

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** o powierzchni terenu około 3,39 ha ustala się:

1) **Przeznaczenie terenu:**

- a) **podstawowe:** tereny usług komercyjnych;
- b) **dopuszczalne:**
 - usługi publiczne,
 - urządzenia infrastruktury technicznej;
 - drogi wewnętrzne, place parkingowe, ciągi piesze;

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 20% terenu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% terenu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych max 10 m;
- 4) linie zabudowy dla nowych budynków według rysunku planu;

- 5) dachy płaskie z dopuszczeniem dachów dwuspadowych o kącie nachylenia do 30°, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach;
 - 6) elewacje zaprojektować ze szczególnym uwzględnieniem detalu architektonicznego;
 - 7) elewacje frontowe wykończyć materiałami o wysokim standardzie technicznym i estetycznym;
 - 8) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 ust. 4;
 - 2) nakazuje się realizację zabezpieczeń przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych;
 - 3) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
4. Zasady komunikacyjnej obsługi terenu:
- 1) dostępność terenu z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL ;

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZO** o powierzchni terenu około 4,63 ha, **2ZO** o powierzchni terenu około 1,17 ha, **3ZO** o powierzchni 0,27ha ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:**
 - a) **podstawowe:** tereny zieleni nieurządzonej;
 - b) **dopuszczalne:**
 - urządzenia infrastruktury technicznej;
 - ciągi piesze i rowerowe;
 - ciągi komunikacji kołowej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
 - 2) zakazuje się ogradzania terenu;
 - 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna min 80% terenu;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
4. Zasady komunikacyjnej obsługi terenu:

1) dostępność terenu oznaczonego symbolem 1ZO z ulicy zbiorczej, 2ZO, 3ZO z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL;

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** o powierzchni terenu około 0,82 ha, **2E** o powierzchni terenu około 0,014 ha, **3E** o powierzchni terenu około 0,014 ha ustala się:

1) **Przeznaczenie terenu:**

a) **podstawowe:** tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (istniejąca stacja 110/15 kV Stalowa Wola Posanie, projektowane stacje transformatorowe);

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 30%;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;

3. Zasady komunikacyjnej obsługi terenu:

1) dostępność terenu 1E poprzez drogę wewnętrzną w terenie 1K; terenu 2E, 3E z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL;

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) **podstawowe:** tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (istniejąca oczyszczalnia ścieków);

b) **dopuszczalne:** obiekty związane z odzyskaniem i unieszkodliwianiem odpadów;

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 20%;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) dostępność terenów oznaczonych symbolem 1E poprzez istniejącą drogę wewnętrzną

4. Komunikacyjne zasady obsługi terenu:

1) dostępność terenu z ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ;

Rozdział 4

Przepisy końcowe i przejściowe

- § 17.** 1. Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania.
2. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:
- 1) dla terenów rozmieszczenia obiektów usługowo - handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - 5%;
 - 2) dla terenów usługowo - produkcyjnych - 5%;
 - 3) dla terenów usług komercyjnych - 5%;
 - 4) dla terenów przewidzianych pod inwestycje celu publicznego oraz dla terenów zieleni nieurządzonej - 1%;
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.

U Z A S A D N I E N I E

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo – usługowego w rejonie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Stalowej Woli oraz podsumowanie sporządzone na podstawie art. 42 i 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo – usługowego w rejonie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Stalowej Woli został opracowany na podstawie uchwały Nr XVI/223/07 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 16 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmienionej uchwałą Nr XXXIII/599/08 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 13 listopada 2008 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni około 53 ha, położony pomiędzy granicą planu miejscowego osiedla Poręby II a wałem przeciwpowodziowym rzeki San w rejonie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Stalowej Woli. W projekcie planu wyznaczono tereny: rozmieszczenia obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² , usług komercyjnych, usługowo- produkcyjne, infrastruktury technicznej – kanalizacja (istniejąca oczyszczalnia ścieków), zieleni nieurządzonej. Plan ustala zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji. Określa przebiegi dróg publicznych i ciągu pieszo – rowerowego. Projekt planu wraz z niezbędnymi materiałami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami tj. ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587). Ustalenia planu są zgodne z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stalowa Wola tj. teren położony jest w II obszarze zainwestowania miejskiego dopuszczając zabudowę usługowo – produkcyjną, infrastrukturę techniczną. Ponadto III zmiana studium przedłożona do uchwalenia wprowadza na obszar objęty planem możliwość lokalizowania obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² . Projekt planu został sporządzony z zachowaniem obowiązujących procedur : zawiadomiono na piśmie (listopad 2007r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego stosowne organy upoważnione do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych, zamieszczono obwieszczenia na tablicy ogłoszeń (15.11.2007r. r.), ogłoszenie w prasie (15.11.2007r.) oraz na stronie

internetowej BIP; projekt planu opracowano uwzględniając złożone wnioski organów i osób fizycznych; do projektu planu nie wpłynęły wnioski od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, natomiast wnioski złożone przez Urząd Wojewódzki w Rzeszowie Wydz. Środowiska i Rolnictwa zostały uwzględnione - na etapie zbierania wniosków do projektu planu nie obowiązywała ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku; projekt został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną przy Prezydencie Miasta Stalowej Woli z uwagami (dnia 09.04.2008r.) i inne organy uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu (okres opiniowania i uzgodnień od 18.09.2008r.do 13.10.2008r.); Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny dokonał uzgodnienia zgodnie z art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast Podkarpacki Urząd Wojewódzki w Rzeszowie – Wydział Ochrony Środowiska pismem znak: ŚR.IV-0718-3/128/08 wniósł uwagi. W związku z czym zlecono wykonanie opracowania pod nazwą: „Inwentaryzacja przyrodnicza oraz wnioski dotyczące możliwości kształtowania walorów krajobrazowych, ochrony korytarza ekologicznego doliny rzeki San oraz potencjalnego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 pn. „Dolny San i Wisłok” dla potrzeb uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru przemysłowo – usługowego w rejonie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Stalowej Woli”. Na etapie uzgadniania projektu planu nie obowiązywała ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku; W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwo w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko pismami z dnia 18.12.2008r. wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla potrzeb sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo – usługowego w rejonie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Stalowej Woli. Po dokonaniu korekty prognozy oddziaływania na środowisko dokonano zaopiniowania projektu planu z w/w organami. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny (opinia znak:PSNZ.4612-7/09 z dnia 07.04.2009r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (pismo znak:RDOŚ-18-WOOS-7048-5-31/09/ap z dnia 2009-07-10) pozytywnie zaopiniowali projekt planu. projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lipca 2009r. do 21 sierpnia 2009r., o wyłożeniu do publicznego wglądu zawiadomiono dnia 16 lipca 2009r. w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, poprzez ogłoszenie w internecie, w prasie oraz obwieszczenia na tablicy ogłoszeń; na wyznaczoną w dniu 18.08.2009r.r. dyskusję publiczną stawili się właściciele nieruchomości położonych

w obszarze objętym projektem planu; w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, złożono natomiast uwagi do projektu planu. Pan Zbigniew Koczwarra wniósł uwagę dotyczącą zmiany ustalonej stawki procentowej, służącej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30% na 5% dla terenów rozmieszczenia obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², terenów usługowo – produkcyjnych i dla terenów usług komercyjnych uzasadniając koniecznością poniesienia znacznych kosztów na dostosowanie istniejącej infrastruktury technicznej pod potrzeby realizacji zamierzonych inwestycji. Pan Koczwarra jest właścicielem nieruchomości o powierzchni około 10,80 ha, pozostała część gruntów objęta projektem planu stanowi własność Gminy Stalowa Wola, prywatną, Huty Stalowa Wola- Wodociągi Spółki z o.o., Miejskiego Zakładu Komunalnego, Rzeszowskiego Zakładu Energetycznego. Z pisma (uwagi) Pana Koczwarry wynika, że dokonał przez architektów i projektantów oszacowania kosztów, które kształtować się będą w granicach minimum 2 580 000,00 zł (słownie: dwa miliony pięćset osiemdziesiąt złotych). Koszty te związane są min. z: -koniecznością przystosowania istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej (dwie linie elektroenergetyczne) do nowych warunków, obecna koliduje z projektowanymi obiektami inwestycyjnymi; spowoduje to konieczność zlikwidowania jednej linii napowietrznej i zrealizowania jej jako podziemnej, i całkowite przełożenie drugiej linii energetycznej. Koszt tych prac szacuje się na około 700 000,00 zł, -koniecznością wybudowania 150m czteropasmowej drogi, celem doprowadzenia do skomunikowania nieruchomości z istniejącą już infrastrukturą (trasami głównymi i zbiorczymi). Koszt tych prac został oszacowany na około 1 470 000,00 zł, -koniecznością przebudowy kolektora sanitarnego kolidującego z zamierzoną inwestycją. Koszt tych prac został oszacowany na około 180 000,00 zł, -koniecznością doprowadzenia mediów (woda, gaz, energia, ciepło) – koszt tych prac został oszacowany na około 230 000,00 zł. Nowo powstała infrastruktura będzie miała charakter użyteczności publicznej, służąca zarówno mieszkańcom miasta jak i też innym użytkownikom oraz umożliwiającą wygodny dostęp środkami komunikacji prywatnej, jak i miejskiej. Koszty te Gmina zmuszona byłaby ponieść w związku z realizacją budowy wiaduktu na skrzyżowaniu ul. Podkarpowej i Chopina. Powyższe koszty Pan Koczwarra zmuszony jest ponieść we własnym zakresie i uważa, że w znacznym stopniu odciążą budżet miasta. - Prezydent Miasta Stalowej Woli dnia 09 września 2009r. zarządzeniem Nr II/642/09 uwzględnił uwagę Pana Koczwarry zmieniając określoną w § 17 ust.2 pkt 1-3 stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30% na 5%. w dniu 15 listopada 2008 r., tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko projekt planu znajdował się na etapie po opiniowaniu i uzgadniania projektu planu. Informacja dotycząca sposobu uwzględnienia złożonych uwag. Uwzględnienie uwag wymagało wprowadzenia korekty projektu planu, polegającej na zmianie ustalonej stawki procentowej, służącej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30% na 5% dla terenów rozmieszczenia obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², terenów usługowo – produkcyjnych i dla terenów usług komercyjnych. Proponowana zmiana stawki procentowej wyznaczającej wysokość jednorazowej opłaty uiszczanej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła na skutek uchwalenia planu nie powoduje zmiany ustaleń planistycznych. Zmiana ta nie ustala wyższej wysokości opłaty, a w istocie ją obniża co jest korzystne dla właścicieli nieruchomości. Po konsultacji z Urzędem Wojewódzkim w Rzeszowie uwzględnienie uwagi nie powoduje konieczności ponowienia czynności proceduralnych tj. ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Ustawodawca nie określił wysokości stawki renty planistycznej ściśle, a tylko ramowo (do 30%), pozostawiając radzie gminy prawo ustalenia jej stosunkowego wymiaru (procentowego), a nie kwotowego. Rada Miejska może uchwalić plan miejscowy z określeniem innej wysokości stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Informacja dotycząca sposobu uwzględnienia uwag wniesionych przez organy o których mowa w art. 57 i 58 ww. ustawy W dniu 15 listopada 2008 r., tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko projekt planu znajdował się na etapie po opiniowaniu i uzgadniania projektu planu. Wniesione uwagi przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione poprzez uzupełnienie i skorygowanie przedmiotowych dokumentów, które ostatecznie zostały pozytywnie zaopiniowane przez w/w organ. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa. Sporządzona prognoza określiła charakter prawdopodobnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, które mogą być spowodowane realizacją projektowanych sposobów zagospodarowania i użytkowania terenu. Potencjalne skutki środowiskowe będą wynikać przede wszystkim z projektowanego przeznaczenia terenów dotychczas otwartych na tereny o funkcji usługowej, produkcyjnej lub komunikacyjnej. Pomimo bezpośredniego i stałego charakteru niektórych oddziaływań przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych przekroczenie standardów jakości środowiska określonych prawem jest mało prawdopodobne. Nie przewiduje się oddziaływań znacząco negatywnych, tj. powodujących zasadniczą zmianę określonych parametrów jakości środowiska, zagrożenia dla liczebności

i bioróżnorodności gatunków, bariery dla migracji, zagrożenia dla obszarów przyrodniczo cennych. W celu przeciwdziałania potencjalnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń Planu, na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego, określone zostały zasady ochrony zdrowia ludzi, środowiska oraz krajobrazu. W związku z przewidywanym brakiem istotnych negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym na projektowany obszar Natura 2000 oraz brakiem niebezpieczeństwa nieodwracalnego zniszczenia bioróżnorodności (zajmowania chronionych siedlisk przyrodniczych) nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia działań kompensacyjnych. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego odpowiada zaleceniom polityki ekologicznej państwa, której cele i priorytety uwzględniono w „Programie ochrony środowiska miasta i gminy Stalowa Wola”. Projekt planu uwzględnia uwarunkowania wynikające z ekofizjografii. Analiza ustaleń nie przewiduje wykraczających poza granice Polski oddziaływań na środowisko. Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną. Z terenem Planu sąsiaduje potencjalny obszar sieci Natura 2000- „Dolina Dolnego Sanu”. Podstawowym celem ochrony „Doliny Dolnego Sanu” jest zachowanie zbiorowisk związanych genetycznie i funkcjonalnie z dynamiką dużej, niżowej rzeki jaką jest San. Zbiorowiska te nie występują na terenie opracowania Planu. Nie przewiduje się negatywnych znaczących oddziaływań na potencjalny obszar Natura 2000 – projektowane funkcje nie wkroczą na jego obszar oraz nie spowodują fragmentacji siedlisk. Ze względu na ograniczenie planowanych inwestycji do obszaru przekształconego antropogenicznie, poza wałami przeciwpowodziowymi, nie będą miały one znaczącego negatywnego oddziaływania na integralność i ciągłość korytarza ekologicznego doliny rzeki San. W procedurze sporządzania planu, został zapewniony udział społeczeństwa w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Informacja dotycząca sposobu uwzględnienia uwag zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko Sporządzona prognoza wykazała, że projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo - usługowego w rejonie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Stalowej Woli będzie generował oddziaływania nie powodujące naruszenia standardów środowiskowych. Potencjalne oddziaływania na środowisko naturalne są wynikiem przede wszystkim przeznaczenia terenów pełniących dotychczas funkcję rolniczą lub związaną z rolnictwem na tereny o funkcjach usługowych, produkcyjnych i komunikacyjnych. Praktycznie cały obszar opracowania jest na nowo zaprojektowany, niektóre funkcje przypisane są terenom na zasadzie kontynuacji (np. teren istniejącej oczyszczalni ścieków). Zmienia się proporcje pomiędzy terenami otwartymi, aktywnymi biologicznie a terenami zabudowanymi na opisywanym obszarze. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są rygorystyczne.

Plan miejscowy nakazuje dbałość o formy i detale architektoniczne. Zakazuje stosowania materiałów budowlanych o niskim standardzie estetycznym i rażącej kolorystyce oraz zabudowy działek wyłącznie obiektami powtarzalnymi obniżających walory krajobrazowe. Projekt Planu uwzględnia uwarunkowania wynikające z ekofizjografii: położenia w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 (nakaz realizacji zabezpieczeń przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych, skanalizowanie terenów zabudowy), położenia na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (zalecenie stosowania zabezpieczeń obiektów budowlanych na terenach zagrożonych zalaniem w przypadku awarii wału przeciwpowodziowego lub przelania się wody przez jego koronę). W związku z położeniem badanego terenu w obrębie doliny Sanu, stanowiącej ciąg wentylacyjny ekofizjografia zalecono projektowaną zabudowę otoczyć zielenią. W podsumowaniu stwierdzono, że realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do powstania nowych, nierozwiązywalnych konfliktów w zakresie uciążliwości, chociaż będzie w pewnym stopniu wpływać przekształcająco na środowisko. Nie przewiduje się oddziaływań znacząco negatywnych, tj. powodujących zasadniczą zmianę określonych parametrów jakości środowiska, zagrożenia dla liczebności i bioróżnorodności gatunków, bariery dla migracji, zagrożenia dla obszarów przyrodniczo cennych. Zespoły zabudowy usługowej o powierzchni powyżej 2ha oraz centra handlowe i usługowe o powierzchni większej niż 1ha lub o powierzchni użytkowej większej niż 1ha, wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz drogi publiczne o nawierzchni utwardzonej - zalicza się zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. nr 257 poz. 2573 z późn. zmianami) do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane. W związku z tym w prognozie zobowiązano przeprowadzić dokładną analizę oddziaływania na środowisko planowanych inwestycji w trybie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Prognoza pozytywnie ocenia rozwiązania przyjęte w projekcie planu. Przy sporządzaniu planu uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze i zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, inwentaryzacji przyrodniczej oraz danych inwentaryzacyjnych obszarów Natura 2000. Ponadto w toku stałej współpracy i prowadzonych konsultacji autorów planu i prognozy, przyjęto najkorzystniejsze rozwiązania zapewniające ochronę środowiska i człowieka. Metody i częstotliwość prowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Monitoringu skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy dokonywać zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z p. zm.) w ramach oceny zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym (stopnia realizacji inwestycji w oparciu o plan miejscowy) oraz oceny aktualności tego planu. Oceny te powinny być dokonywane przez Prezydenta Miasta nie rzadziej niż raz w okresie kadencji Rady Miejskiej a ich wyniki przedstawiane Radzie Miejskiej. W trakcie sporządzania planu nie zachodziła potrzeba przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, gdyż ustalenia planu nie spowodują takiego oddziaływania.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr L/867/09
Rady Miejskiej w Stalowej
Woli
z dnia 25 września 2009 r.
Zalacznik1.pdf

zal n1 do L-867-09 z dn.25.09.2009r.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr L/867/09
Rady Miejskiej w Stalowej
Woli
z dnia 25 września 2009 r.
Zalacznik2.pdf

zal 2 do L-867-09 z dn.25.09.2009