

Uchwała Nr XXVI/420/08
Rady Miejskiej w Stalowej Woli
z dnia 16 maja 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla “Podchoinie” w Stalowej Woli

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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 miasta Stalowa Wola **Rada Miejska w Stalowej Woli uchwala co następuje:**

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla “Podchoinie”, zwany dalej planem, o powierzchni około 39ha położony w północno – zachodniej części miasta Stalowej Woli ograniczony od północy i wschodu terenami kolejowymi, od południa kompleksem leśnym Puszczy Sandomierskiej, a od północnego – zachodu granicą administracyjną miasta i przylegającą do niej zabudową mieszkaniową miejscowości Agatówka, zgodnie z oznaczeniem granicy na rysunku planu.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunki planu w skali 1:2000 stanowiące załączniki graficzne Nr 1 i Nr 2 – infrastruktura techniczna;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
3. Zakres obowiązywania rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie poszczególnych terenów określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) główne przebiegi ciągów infrastruktury technicznej.

§ 2

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na obszarze w obrębie linii rozgraniczających,

- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
 - 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem literowym bądź cyfrowo – literowym,
 - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której może być usytuowane lico ściany frontowej budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy z wyłączeniem detali wystroju architektonicznego,
 - 5) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne, powszechnie obowiązujące akty prawne a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 3

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami literowymi:
 - 1) **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2) **MN-U** – zabudowy mieszkaniowo – usługowej
 - 3) **P** – zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
 - 4) **U-P** – zabudowy usługowo - produkcyjnej
 - 5) **ZL** – tereny lasów
 - 6) **ZP** – zieleni izolacyjnej
 - 7) **KD** – dróg publicznych w tym:
 - KDZ** – dróg zbiorczych
 - KDL** – dróg lokalnych
 - KDD** – dróg dojazdowych
 - 8) **KDW** – dróg wewnętrznych
 - 9) **E** – stacji transformatorowych
 - 10) **K** – pompowni ścieków

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
 - 1) ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych realizujący obsługę komunikacyjną terenów objętych planem i powiązania z układem komunikacyjnym miasta, oznaczony na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDZ – ul. Składowa i ul. Świerkowa, droga zbiorcza,
 - b) 1KDL – ul. Świerkowa, droga lokalna,
 - c) 2KDL – droga lokalna,
 - d) 3KDL – ul. Modrzewiowa, droga lokalna,
 - e) KDD (od 1KDD do 8KDD) – ulice dojazdowe,
 - 2) ustala się układ uzupełniający dróg wewnętrznych oznaczony na rysunku planu symbolem KDW (od 1KDW do 6KDW);
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:

- 1) dla istniejących i projektowanych inwestycji w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny oprócz miejsca w garażu;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej dodatkowo należy zabezpieczyć minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni ogólnej prowadzonych usług i handlu lecz nie mniej niż jedno;
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – należy przewidzieć 10 – 20 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej lub 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
 - d) dla zabudowy usługowo – produkcyjnej – należy przewidzieć 10 - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych i klientów usług,
- 2) lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów na terenie istniejących i projektowanych inwestycji zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w obrębie linii rozgraniczających ulic klas Z, L i D zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych w formie zatok postojowych oraz dodatkowych pasów postojowych.
3. Na terenie dróg publicznych dopuszcza się możliwość lokalizacji: zatok przystankowych dla autobusów oraz zatok dla postoju taksówek zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
4. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość wydzielania dodatkowych dróg wewnętrznych, innych niż na rysunku planu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 7,0m, zgodności z przepisami odrębnymi oraz w dostosowaniu do zgodnego z planem zagospodarowania terenu.
5. Dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w formie słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m i masztów flagowych o wysokości do 8 m, oraz tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 8 m² w obrysie zewnętrznym.
6. Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.
7. Remont, rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy możliwa jest pod warunkiem utrzymania obowiązującego przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w Rozdziale III – ustalenia szczegółowe.

§ 5

Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania działek budowlanych:

- 1) obowiązuje zapewnienie dostępu każdej działki przeznaczonej pod zabudowę do drogi publicznej bezpośredniego zjazdami indywidualnymi lub pośredniego poprzez drogę wewnętrzną lub dojazd wewnętrzny;
- 2) obowiązują następujące najmniejsze szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolno stojącej – 16 m
 - bliźniaczej – 12 m
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej:
 - wolno stojącej – 20 m
 - bliźniaczej – 16 m
 - c) dla zabudowy usługowo - produkcyjnej – 12 m,

- d) dla zabudowy produkcyjnej – 12 m,
- 3) działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy jeżeli powierzchnia działki wynosi nie mniej niż:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolno stojącej – 500 m²
 - bliźniaczej – 400 m²
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej:
 - wolno stojącej – 600 m²
 - bliźniaczej – 500 m²
 - c) dla terenów zabudowy usługowo - produkcyjnej – 400 m²,
 - d) dla terenów zabudowy produkcyjnej – 600 m²,
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego około 90° lub zgodny z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu

1. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
 - 1) ze względu na położenia terenów objętych planem na obszarze głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań zapobiegających zanieczyszczeniom wód podziemnych;
 - 2) należy zapewnić pełne wyposażenie wszystkich obiektów przemysłowych i usługowych w kanalizację sanitarną a ponadto placów składowych, manewrowych, dróg oraz parkingów w kanalizację deszczową;
 - 3) magazynowanie odpadów stałych i substancji niebezpiecznych winno się odbywać wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód i ziemi przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów i instalacji przemysłowych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej ustala się dopuszczalne wartości poziomu hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
4. Na terenach zabudowy usługowo – produkcyjnej należy zapewnić ochronę przed hałasem polegającą na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających w budynkach mieszkalnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, które określają przepisy odrębne.
5. Na wszystkich terenach objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów i budowli a w przypadku występujących kolizji zachowania warunków realizacji inwestycji określonych przepisami odrębnymi lub przebudowę sieci w dostosowaniu do zgodnego z planem zagospodarowania terenu.
6. Na terenach zabudowy usługowo – produkcyjnej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wyklucza się możliwość lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.
7. Zastosowane rozwiązania projektowe powinny zapewnić ochronę walorów krajobrazowych oraz istniejącej zieleni miejskiej.
8. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 7

Ustalenia dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) zasilanie projektowanego osiedla w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV:
 - istniejącej napowietrznej „Agatówka 2” typu STS 20/250 z transformatorem o mocy 250kVA, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1E**;
 - istniejącej napowietrznej „Gasinski” typu STS 20/250 z transformatorem o mocy 250kVA oznaczonej na rysunku planu symbolem **2E**;
 - zasilanie w/w stacji z istniejącej linii napowietrznej 15kV „RS Rozwadów – Gorzyce”;
 - projektowanej stacji napowietrznej typu STSpbw 20/250 z transformatorem o mocy 100kVA oznaczonej na rysunku planu symbolem **3E**;
 - projektowanej stacji wewnętrznej typu STL-20/630kVA oznaczonej symbolem **4E** zasilanej linią kablowo – napowietrzną z linii 15kV „RS Rozwadów – Gorzyce”, drugostronne zasilanie projektuje się linią kablową do projektowanej stacji IT1 znajdującej się na projektowanym, sąsiednim osiedlu „Piaski II”;
 - projektowanej stacji wewnętrznej, kontenerowej oznaczonej symbolem **5E** zasilanej linią kablową 15kV z projektowanego kabla 15kV do projektowanej stacji 4E (w/w stacje przewidziano ze względu na dużą ilość zakładów i usług na tym terenie);
 - realizacja projektowanej stacji transformatorowej 5E nastąpi po zrealizowaniu zasilania projektowanego osiedla „Piaski II”;
 - b) należy zachować minimalną odległość od stacji transformatorowej wewnętrznej 15/0,4kV do obiektów budowlanych i dróg wynikających z przepisów szczególnych;
 - c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych i sieci zasilających;
 - d) od przebiegających linii elektroenergetycznych napowietrznych przez teren projektowanego osiedla należy zachować odległość wynikającą z przepisów szczególnych, w obrębie której nie należy lokalizować obiektów kubaturowych;
 - e) dla linii elektroenergetycznych napowietrznych SN 15kV przebiegających przez tereny leśne należy zachować pasy bez zadrzewień o szerokości wynikających z przepisów szczególnych oraz możliwość dostępu do tras sprzętem mechanicznym;
 - f) lokalizacja projektowanych obiektów w stosunku do istniejących urządzeń winna odpowiadać wymogom zawartym w aktualnych przepisach budowy urządzeń elektroenergetycznych i polskich normach;
 - g) utrzymuje się przebieg istniejącej linii 15kV – własność PKP;
- 2) w zakresie telekomunikacji:
 - a) podłączenie projektowanego osiedla do sieci teletechnicznej przewodowej z istniejącej sieci rozdzielczej kablowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
 - b) kabel doziemny w ciągach projektowanych ulic wymaga rezerwacji pasa terenu ~1,0m szerokości

- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) będzie realizowane siecią średnioprężną w oparciu o istniejące gazociągi średnioprężne, którą należy rozbudować docelowo w system pierścieniowo – rozdzielczy z zachowaniem niezbędnych odległości od obiektów budowlanych wynikających z warunków technicznych;
 - b) redukcja ciśnienia średnioprężnego na niskie nastąpi u odbiorców za pomocą indywidualnych reduktorów domowych;
 - c) dla istniejącego gazociągu Ø250 CN-04Mpa „Rozwadów – Sandomierz” należy zachować odległość wynikającą z przepisów szczególnych w obrębie której nie należy lokalizować obiektów kubaturowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej sieci miejskiej przebiegającej ul. Składową i ul. Świerkową, przedłużenie i rozwinięcie średnicami Ø90 – Ø110 wzdłuż projektowanego układu drogowego jak na rysunku planu;
 - b) na terenie osiedla należy przewidzieć hydranty przeciwpożarowe;
- 5) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) ścieki należy skierować do miejskiej oczyszczalni ścieków przez zaprojektowany system kolektorów jak na rysunku planu infrastruktura techniczna, zbierających ścieki do projektowanych przepompowni osiedlowych 1K, 2K, skąd zostaną przetłoczone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej osiedla „Piaski”;
 - b) do czasu objęcia obszaru osiedla ogólnomiejskim systemem uzbrojenia w sieć sanitarną dopuszcza się realizację lokalnych szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków sanitarnych z zachowaniem normatywnych odległości wynikających z warunków technicznych i z zapewnieniem wywozu ścieków do oczyszczalni miejskiej;
- 6) w zakresie kanalizacji deszczowej:
 - a) ścieki deszczowe zostaną skierowane poprzez projektowany system kanalizacji deszczowej biegnącej do przepompowni wód opadowych na zrealizowanym kolektorze „zachodnim”, a następnie do rzeki San;
 - b) dla okresu przejściowego, do czasu realizacji docelowych rozwiązań odprowadzenie wód opadowych odbywać się będzie powierzchniowo do istniejących i projektowanych układów rowów otwartych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

ustala się na obszarze opracowania pokrycie potrzeb poprzez indywidualne systemy grzewcze wykorzystujące jako czynnik grzewczy paliwa ekologiczne, preferuje się wykorzystanie gazu jako czynnika grzewczego dla lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło i przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) czasowe gromadzenie odpadów stałych na terenie posesji prywatnych przy zabudowie jednorodzinnej i usługowej w pojemnikach przeznaczonych na ten cel;
 - b) odbiór odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki, ich segregację i zagospodarowanie na warunkach określonych przez Zarząd Miasta;
 - c) odpady wytwarzane w wyniku prowadzonej działalności będą wykorzystane lub unieszkodliwiane na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych;

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 8

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN w tym:
 - 1MN o powierzchni ok. 2,6ha
 - 2MN o powierzchni ok. 2,8ha
 - 3MN o powierzchni ok. 2,1ha
 - 4MN o powierzchni ok. 0,4ha
 - 5MN o powierzchni ok. 2,6haz dopuszczeniem budynków wolno stojących oraz bliźniaczych .
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej, usług i handlu pod następującymi warunkami:
 - 1) działalność gospodarczą, funkcję usługową i handel należy realizować w kondygnacji parteru budynku mieszkalnego, przy czym:
 - a) powierzchnia użytkowa funkcji dopuszczanej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji podstawowej tj. mieszkaniowej,
 - b) prowadzona funkcja dopuszczona nie powinna wymagać urządzenia więcej niż dwóch miejsc postojowych,
 - c) na działkach zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w budynku wolno stojącym o powierzchni zabudowy do 50m² lub w połączeniu z budynkiem gospodarczym lub garażowym.
3. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, dla których jest wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) w celu zachowania ładu przestrzennego oraz poprawy standardów zamieszkania istniejąca zabudowa może być remontowana, przebudowywana, rozbudowywana do wysokości określonej w pkt 8, ppkt a i wymieniana na nową pod warunkiem zachowania i uzupełniania istniejącego układu przestrzennego oraz zachowania warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - 2) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy, które dotyczą wszystkich budynków lokalizowanych na działce:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN
 - 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1 KDL – ul. Świerkowa;
 - 10m od linii rozgraniczającej tereny kolejowe;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN
 - 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1 KDL – ul. Świerkowa;
 - 6m od linii rozgraniczającej drogę 1KDD – ul. Brzozowa;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN
 - 6m od linii rozgraniczającej drogę 1 KDD – ul. Brzozowa;
 - 6m od linii rozgraniczającej drogę 2 KDD;
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN
 - 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1 KDL – ul. Świerkowa;
 - 6m od linii rozgraniczającej drogę 1KDD – ul. Brzozowa;
 - 6m od linii rozgraniczającej drogę 2 KDD;

- e) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN
 - 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1 KDL – ul. Świerkowa;
 - 10 m od linii rozgraniczającej drogę 2 KDL;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 50%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się rozbudowę zabudowy oraz sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu do granicy działki budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 6) miejsca postojowe należy zlokalizować na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję w ilości nie mniejszej niż określone § 4, ust.2, pkt 1, ppkt a;
- 7) dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych oraz innych obiektów małej architektury;
- 8) cechy budynków mieszkalnych:
 - a) budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w stromej konstrukcji dachu, maksymalna wysokość 8m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy;
 - b) poziom posadowienia parteru do 100 cm n.p.t.,
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym spadku połaci z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - e) układ kalenicy prostopadły do bocznej granicy działki, przy czym na działkach wąskich dopuszcza się układ równoległy do granicy bocznej działki, dopuszcza się także układ kalenic równoległy do granicy bocznej działki w przypadku ujednoczenia zabudowy wzdłuż jednej ulicy (co najmniej trzy budynki obok siebie),
 - f) kolorystyka elewacji w kolorach jasnych, pastelowych, pokrycia dachu w kolorze naturalnej ceramiki lub zbliżonych w ciemnej tonacji,
- 9) cechy budynków pomocniczych (gospodarcze, garażowe, ewentualnie usługowe):
 - a) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej o wysokości do 6 m do kalenicy lub szczytu,
 - b) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nawiązującym do dachu na budynku mieszkalnym,
 - c) dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku realizacji budynku przy granicy działki lub gdy powierzchnia zabudowy nie przekracza 40 m²,
 - d) kolorystyka elewacji i pokrycia jak budynek mieszkalny;
- 10) ogrodzenia części frontowej działki należy lokalizować w linii rozgraniczającej drogi o dopuszczającej wysokości do 1,50 m.

§ 9

Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U , w tym:
 - 1 MN-U o powierzchni ok. 3,2ha
 - 2 MN-U o powierzchni ok. 3,4ha
 - 3 MN-U o powierzchni ok. 2,0ha
2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, dla których jest wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy, które dotyczą wszystkich budynków:
 - a) dla terenu 1 MN-U
 - 15m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1 KDZ – ul. Świerkowa;

- 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1 KDL – ul. Świerkowa;
- 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 3 KDL – ul. Modrzewiowa;
- 6m od linii rozgraniczającej drogę 2 KDL;
- b) dla terenu 2 MN-U
 - 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1 KDL – ul. Świerkowa;
 - 10m od linii rozgraniczającej drogę 2 KDL;
 - 6m od linii rozgraniczającej drogę 3 KDD;
- c) dla terenu 3 MN-U
 - 15m od linii rozgraniczającej drogę 1 KDZ – ul. Składowa;
 - 10m od linii rozgraniczającej drogę 2 KDL
 - 6m od linii rozgraniczającej drogę 3 KDD;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 60%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- 4) dopuszcza się rozbudowę zabudowy oraz sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu do granicy działki budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 5) miejsca postojowe należy zlokalizować na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję w ilości nie mniejszej niż określone § 4, ust.2, pkt 1, ppkt b;
- 6) dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych oraz innych obiektów małej architektury;
- 7) funkcję usługową, w tym handel, można zlokalizować w kondygnacji parteru budynku mieszkalnego, w budynku dobudowanym do budynku mieszkalnego lub w budynku wolno stojącym;
- 8) cechy budynków mieszkalnych (lub mieszkalno – usługowych):
 - a) budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w stromej konstrukcji dachu,
 - b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym spadku połaci z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - d) układ kalenicy prostopadły do bocznej granicy działki, przy czym na działkach wąskich dopuszcza się układ równoległy do granicy bocznej działki, dopuszcza się także układ kalenic równoległy do granicy bocznej działki w przypadku ujednolicenia zabudowy wzdłuż jednej ulicy (co najmniej trzy budynki obok siebie),
 - e) kolorystyka elewacji w kolorach jasnych, pastelowych, pokrycia dachu w kolorze naturalnej ceramiki lub zbliżonych w ciemnej tonacji,
- 9) cechy budynków usługowych:
 - a) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) maksymalna wysokość 10 m,
 - c) dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych odpowiednio od 30° do 45° i od 5° do 15°,
 - d) dopuszcza się kolorystykę elewacji o nasyconych barwach ale nawiązującą do pozostałych budynków znajdujących się na tej samej działce,
- 10) cechy budynków pomocniczych (gospodarczych i garażowych):
 - a) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej o wysokości do 6 m do kalenicy lub szczytu,
 - b) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nawiązującym do dachu na budynku mieszkalnym,
 - c) dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku realizacji budynku przy granicy działki lub gdy powierzchnia zabudowy nie przekracza 40 m²,
 - d) kolorystyka elewacji i pokrycia jak budynek mieszkalny,
- 11) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych.

§ 10

Tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U-P** w tym:
 - 1U-P** o powierzchni ok. 3,0ha
 - 2U-P** o powierzchni ok. 0,5haz przeznaczeniem podstawowym pod obiekty usługowo – produkcyjne, usługowe i hurtownie.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów biurowych, administracyjnych i socjalnych;
 - 2) obiektów handlowych;
 - 3) obiektów garażowych i zespołów garażowych oraz wiat i zadaszeń;
 - 4) parkingów, placów postojowych i manewrowych, dróg wewnętrznych dojazdowych;
 - 5) zieleni o charakterze ozdobnym niskiej i krzaczastej;
 - 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy, które dotyczą wszystkich budynków:
 - a) dla terenu 1U- P
 - 15m od linii rozgraniczającej drogę 1 KDZ – ul. Świerkowa i ul. Składowa;
 - 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 3 KDL – ul. Modrzewiowa;
 - 6m od linii rozgraniczającej drogę 8 KDD;
 - b) dla terenu 2U-P
 - 15m od linii rozgraniczającej drogi 1 KDZ – ul. Składowa;
 - 6m od linii rozgraniczającej drogi 5 KDD i 7 KDD;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki przeznaczonej pod inwestycję nie więcej niż 50%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycję;
 - 4) miejsca postojowe należy zlokalizować na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję w ilości nie mniejszej niż określone § 4, ust.2, pkt 1, ppkt d;
 - 5) forma architektoniczna budynków winna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w stromej konstrukcji dachu,
 - b) maksymalna wysokość budynków 12 m;
 - c) dachy dwuspadowe, wielospadowe i płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych odpowiednio od 30° do 45° i od 5° do 15°
 - d) dopuszcza się kolorystykę elewacji o nasyconych barwach, kolorystyka dachów ciemna stonowana;
 - 6) wyklucza się budowę ogrodzeń pełnych oraz z typowych elementów żelbetowych.

Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów

1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P** w tym:
 - 1P** o powierzchni ok. 1,5ha
 - 2P** o powierzchni ok. 0,6ha
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów biurowych, administracyjnych oraz socjalnych;
 - 2) obiektów związanych z ekspozycją i dystrybucją wyrobów produkcji oraz pomocniczych związanych z funkcją podstawową;
 - 3) obiektów usługowych obsługi komunikacyjnej (myjnie, serwisy, garaże) pojazdów związanych z zakładem produkcyjnym;
 - 4) parkingów, placów postojowych i manewrowych transportu drogowego, dróg wewnętrznych i dojazdów;
 - 5) wiat i zadaszeń;
 - 6) zieleni o charakterze izolacyjnym i ozdobnym, wysokiej i niskiej;
 - 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji obiektów stwarzających zagrożenie poważnej awarii przemysłowej.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy, które dotyczą wszystkich budynków:
 - a) dla terenu 1P
 - 15m od linii rozgraniczającej drogę 1 KDZ – ul. Składowa;
 - 10m od linii rozgraniczającej drogę 6 KDD i 7 KDD;
 - b) dla terenu 2P
 - 15m od linii rozgraniczającej drogę 1 KDZ – ul. Składowa;
 - 10m od linii rozgraniczającej drogi 6 KDD;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki przeznaczonej pod inwestycję nie więcej niż 50%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycję;
 - 4) miejsca postojowe należy zlokalizować na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję w ilości wynikającej z potrzeb jednak nie mniej niż określone w § 4, ust. 2, pkt 1, ppkt c;
 - 5) forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków nie może być wyższa niż 12m,
 - b) dachy o kącie nachylenia połąci w granicach 5% – 15% z dopuszczeniem świetlików itp. urządzeń doprowadzających światło dzienne,
 - 6) wyklucza się budowę ogrodzeń pełnych o wysokości powyżej 1m.

Tereny komunikacji

1. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** – ul. Składowa i odcinek ul. Świerkowej o powierzchni ok. 1,3ha:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi zbiorczej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – realizacja chodników,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych; dopuszcza się:
 - a) lokalizację małych obiektów kubaturowych (kioski prasowe, przystanki autobusowe, budki telefoniczne),
 - b) zieleni ozdobną i izolacyjną,
 - 4) warunki urbanistyczne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 20m;
 - szerokość jezdni 7,0 m;
2. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1 KDL** o powierzchni ok. 1,1ha ul. Świerkowa;
 - 2 KDL** o powierzchni ok. 0,6ha projektowana
 - 3 KDL** o powierzchni ok. 0,2ha ul. Modrzewiowa
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – realizacja chodników, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się zieleni ozdobną;
 - 4) warunki urbanistyczne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12m;
 - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6m;
3. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1KDD** o powierzchni ok. 0,4ha ul. Brzozowa
 - 2KDD** o powierzchni ok. 0,2ha istniejąca bez nazwy
 - 3KDD** o powierzchni ok. 0,1ha projektowana;
 - 4KDD** o powierzchni ok. 0,1ha ul. Składowa (odcinek);
 - 5KDD** o powierzchni ok. 0,1ha istniejąca bez nazwy;
 - 6KDD** o powierzchni ok. 0,1ha projektowana;
 - 7KDD** o powierzchni ok. 0,2ha projektowana;
 - 8KDD** o powierzchni ok. 0,1ha projektowana;
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – realizacja chodników oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się zieleni ozdobną;
 - 4) warunki urbanistyczne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających
 - 1KDD nie mniej niż 10m;
 - 2KDD nie mniej niż 10m;
 - 3KDD nie mniej niż 10m zakończona placem nawrotowym o wymiarach 15 m×15 m;
 - 4KDD nie mniej niż 10m.;
 - 5KDD nie mniej niż 10m zakończona placem nawrotowym;
 - 6KDD nie mniej niż 10m zakończona placem nawrotowym;
 - 7KDD nie mniej niż 10m zakończona placem nawrotowym;

- 8KDD nie mniej niż 10m zakończona placem nawrotowym o wymiarach 15 m×15 m;
 - b) szerokość jezdni
 - 1KDD nie mniejsza niż 5m
 - 2KDD nie mniejsza niż 5m
 - 3KDD nie mniejsza niż 5m
 - 4KDD nie mniejsza niż 5m;
 - 5KDD nie mniejsza niż 5m;
 - 6KDD nie mniejsza niż 5m;
 - 7KDD nie mniejsza niż 5m;
 - 8KDD nie mniejsza niż 5m;
4. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- 1KDW** o powierzchni ok. 0,1ha projektowana;
 - 2KDW** o powierzchni ok. 0,02ha istniejąca;
 - 3KDW** o powierzchni ok. 0,04ha projektowana;
 - 4KDW** o powierzchni ok. 0,07ha projektowana;
 - 5KDW** o powierzchni ok. 0,06ha istniejąca;
 - 6KDW** o powierzchni ok. 0,03ha istniejąca;
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – realizacja chodników, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się zieleni ozdobną;
 - 4) warunki urbanistyczne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1KDW – nie mniej niż 7m;
 - 2KDW – nie mniej niż 5m;
 - 3KDW – nie mniej niż 7m;
 - 4KDW – nie mniej niż 7m;
 - 5KDW – nie mniej niż 5m;
 - 6KDW – nie mniej niż 7m
 - b) szerokość jezdni:
 - 1KDW – nie mniej niż 5m;
 - 2KDW – nie mniej niż 5m;
 - 3KDW – nie mniej niż 5m;
 - 4KDW – nie mniej niż 5m;
 - 5KDW – nie mniej niż 5m;
 - 6KDW – nie mniej niż 5m;

§ 13

1. Wyznacza się tereny pod lokalizację stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E** w tym:
 - 1E** o powierzchni ok. 0,003ha
 - 2E** o powierzchni ok. 0,003ha.
 - 3E** o powierzchni ok. 0,005ha
 - 4E** o powierzchni ok. 0,002ha
 - 5E** o powierzchni ok. 0,010ha
2. W granicach terenów oznaczonych symbolem E dopuszcza się lokalizację miejsca postojowego dla samochodu obsługi i konserwacji urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ozdobnej.
3. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

1. Wyznacza się teren pod lokalizację pompowni ścieków deszczowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **K** w tym:
 - 1K** – pompownia ścieków deszczowych o powierzchni ok. 0,17ha
 - 2K i 3K** – pompownia ścieków sanitarnych o powierzchni ok. 0,006ha
2. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację obiektów administracyjno- technicznych, miejsca postojowego dla samochodu obsługi i konserwacji urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ozdobnej.
3. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI** w tym:
 - 1ZI** o powierzchni ok. 1,0ha;
 - 2ZI** o powierzchni ok. 0,5ha;
 - 3ZI** o powierzchni ok. 0,2ha;
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, parterowych pawilonów handlowo – usługowych o powierzchni zabudowy do 50m² pod warunkiem uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych związanych z sąsiadującymi wzdłuż wschodniej granicy osiedla terenami linii kolejowej oraz przebiegiem linii energetycznej SN 15kV, ścieżek spacerowych połączonych z małymi formami architektonicznymi, urządzeń reklamowych.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

§ 16

1. Wyznacza się tereny lasów, jako kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania i podstawowe przeznaczenie terenu oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** w tym:
 - 1ZL** o powierzchni ok. 0,3ha;
 - 2ZL** o powierzchni ok. 8,0ha;
 - 3ZL** o powierzchni ok. 0,2ha;
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, których funkcjonowanie nie jest sprzeczne z wymogami ochrony środowiska, wyznaczenie ciągów spacerowych - stworzenie parku leśnego.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

§ 17

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 w/w ustawy:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – 20%
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-U, U, U-P i P – 20%
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ,KDL,KDD,KDW,E,ZI,ZL,K – 5%

§ 18

Uchyla się w całości ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji usług i rzemiosła w rejonie ulic Brzozowej, Świerkowej i Modrzewiowej w Stalowej Woli uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/761/02 Rady Miejskiej w Stalowej Woli w dniu 21.06.2002r., która została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 39 z dnia 17.07.2002r. poz.785.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stalowa Wola.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.