

**Uchwała Nr XXX/526/08**  
**Rady Miejskiej w Stalowej Woli**  
**z dnia 19 września 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski I w Stalowej Woli**

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stalowa Wola,

**Rada Miejska uchwała co następuje:**

**I.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, dla terenu o powierzchni około 69,5 ha położonego w mieście Stalowa Wola, ograniczonego od północy terenami osiedla Piaski II, od wschodu obszarem kolejowym, od południa terenem przemysłowym, od zachodu lasem Puszczy Sandomierskiej, w zasięgu oznaczeniem na rysunku planu.

§ 2

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Załącznik Nr 1 – graficzny, stanowiący rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000.
  - 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
  - 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu.
2. Rysunek planu stanowi integralną część uchwały (ustaleń planu) i obowiązuje w zakresie zastosowanych na nim oznaczeń.

§ 3

1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu, zwane w dalszej części uchwały terenami elementarnymi, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN, 4MN, 5MN, 7MN, 10MN, 11MN, 12MN, 16MN, 20MN, 21MN, 23MN, 24MN, 29MN, 30MN, 31 MN, 32 MN,
  - 2) **U/ZP** – zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej - 9U/ZP, 18U/ZP, 25U/ZP,
  - 3) **U/P** – zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 17U/P,
  - 4) **US** – sportu i rekreacji - 14 US,
  - 5) **ZL** – lasów - 28ZL,
  - 6) **ZP** – zieleni urządzonej - 27ZP, 33ZP, 35ZP,
  - 7) **WS** – wód powierzchniowych śródlądowych - 3WS,
  - 8) **KS** – parkingów, garaży - 6KS, 13KS, 15KS, 34KS,
  - 9) **KK** – obszaru kolejowego - 26KK,
  - 10) **E** – infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - 2E, 8E, 19E, 22E.
  - 11) **KD-Z** – drogi publicznej zbiorczej - 01KDZ,
  - 12) **KD-L** – dróg publicznych lokalnych - 02 KDL, 03KDL, 04KDL, 05KDL,
  - 13) **KD-D** – dróg publicznych dojazdowych - 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 010KDD, 011KDD, 012KDD, 013KDD, 014KDD,
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 są rozgraniczone na rysunku planu liniami ściśle określonymi lub liniami, których przebieg może być korygowany w rejonie skrzyżowań oraz w zakresie ustalonym w przepisach § 5 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

3. W ramach terenów o określonym przeznaczeniu wydziela się liniami podziału wewnętrznego tereny:
  - 1) KDW – dróg wewnętrznych – od 001KDW do 0015 KDW, od 0017 do 0025 KDW, 0028KDW, 0031KDW, 0032KDW,
  - 2) KDX – ciągów pieszo-jezdnych - 0016KDX, 0026 KDX, 0027KDX, 0029 KDX, 0030 KDX, 0031KDX,
4. Linie podziału wewnętrznego rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 3 są ściśle określone.

#### § 4

Ustalenia planu zawarte w rozdziałach II, III oraz IV obowiązują łącznie dla poszczególnych terenów elementarnych.

## II.

### USTALENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

#### § 5

1. Obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostępność komunikacyjna terenu objętego planem z istniejących i projektowanych ulic publicznych powiązanych z układem komunikacji miejskiej, poprzez:
    - a) projektowaną drogę zbiorczą 01KDW stanowiącą fragment zachodniej drogi obwodowej miasta (Trasa Zachodnia),
    - b) istniejącą drogę lokalną 04KDL (ul. Kusocińskiego) przejazdem kolejowym z centrum dzielnicy Rozwadowska,
    - c) istniejącą drogę dojazdową 012KDD (ul. Traugutta), wiaduktem nad linią kolejową z ulicą Przemysłową,
    - d) projektowaną drogę publiczną lokalną 05KDL z terenem przemysłowym od południa,
    - e) istniejącą drogę lokalną 03KDL z osiedlem Piaski II;
  - 2) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów elementarnych z dróg publicznych wymienionych w punkcie 1 powiązanych z wewnątrzsiedlowym układem dróg publicznych,
  - 3) dostępność komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, w tym drogami wewnętrznymi, ciągami pieszo-jezdnymi lub dojazdami indywidualnymi, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych,
  - 4) ciągi piesze ogólnodostępne oraz ścieżki rowerowe mogą być realizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz na terenach usług (U/ZP, US), zieleni urządzonej (ZP) oraz parkingów (KS).
  - 5) obsługa w zakresie miejsc parkingowych:
    - a) miejsca parkingowe ogólnodostępne należy lokalizować na terenach wydzielonych parkingów (KS) oraz dopuszcza się ich lokalizację w ciągach dróg publicznych i wewnętrznych,
    - b) miejsca parkingowe dla obsługi funkcji usługowej oraz działalności gospodarczej prowadzonej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy realizować indywidualnie na każdej działce, na której prowadzona jest działalność, zgodnie z ustaleniami dla terenów elementarnych,
    - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej na każdej działce budowlanej, w ilości określonej w ustaleniach dla tych terenów.
  - 6) na terenie dróg publicznych dopuszcza się realizację zatok postojowych dla autobusów oraz dla taksówek,
  - 7) dopuszcza się zagospodarowanie dróg KDW jako dróg publicznych.
2. Oznaczona na rysunku planu linia rozgraniczająca pomiędzy terenem drogi lokalnej 04 KDL a terenami 24MN i 25U/ZP może zostać przesunięta równolegle w kierunku obszaru kolejowego, w przypadku lokalizacji fragmentu drogi 04KDL na obecnym obszarze kolejowym lub w zbliżeniu do obszaru kolejowego, stosownie do przepisów o transporcie kolejowym, przy zachowaniu parametrów drogi określonych w dalszych przepisach uchwały (rozdział IV).
3. Oznaczona na rysunku planu linia rozgraniczająca pomiędzy terenami 010KDD i 27ZP a terenem 01KDW może zostać przesunięta w dostosowaniu do rozwiązań komunikacyjnych włączenia drogi 010 KDD do drogi zbiorczej.

#### § 6

Obowiązują następujące zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej oraz prowadzenia sieci:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie z sieci średniego napięcia, w tym ze stacji elektroenergetycznej RS Rozwadów poprzez stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach 2E i 19E oraz z sieci elektroenergetycznej zasilającej osiedle od strony wschodniej i południowej poprzez trzy stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie 8E, 17U/P i 010KDD;
  - b) zasilanie poszczególnych terenów elementarnych poprzez sieci niskiego napięcia kablowe prowadzone od stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągach pieszo-jezdnych,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na wszystkich terenach U/ZP, U/P oraz ZP.
- 2) zaopatrzenie w wodę:
    - a) zaopatrzenie z ujęć wód podziemnych „Krzyżowe Drogi” oraz „Stare ujęcie” poprzez miejską sieć wodociagową doprowadzającą wodę rurociągiem magistralnym przebiegającym po zachodniej stronie obszaru objętego planem, poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą,
    - b) sieci wodociagowe należy prowadzić w układzie pierścieniowo-rozdzielczym, w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągach pieszo-jezdnych,
  - 3) zaopatrzenie w gaz:
    - a) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia prowadzonej w układzie pierścieniowo-rozdzielczym z zasilaniem ze stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia usytuowanej przy ul. Narutowicza,
    - b) prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągach pieszo-jezdnych,
  - 4) Uzbrojenie terenu w sieć telekomunikacyjną należy realizować jako przedłużenie istniejącej sieci wyłącznie w postaci kablowej, w ciągach komunikacji do poszczególnych odbiorców.
  - 5) Odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
    - a) odprowadzenie ścieków w sposób zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym do miejskiej kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym poprzez kolektor prowadzący do miejskiej oczyszczalni ścieków,
    - b) prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągach pieszo-jezdnych,
  - 6) odprowadzenie wód opadowych:
    - a) z terenów i ciągów komunikacji oraz terenów zabudowy odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej oraz do cieków wodnych usytuowanego wzdłuż zachodniej granicy planu,
    - b) sposób odprowadzenia wód opadowych musi zapewniać ochronę przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
  - 7) gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście Stalowa Wola,
  - 8) gromadzenie i usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
  - 9) zaopatrzenie w energię ciepłą indywidualne - gazowe, elektryczne, olejowe lub inne dopuszczone przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
  - 10) dopuszcza się inny niż wymieniony w punktach od 1 do 7 sposób włączenia sieci planowanych do sieci istniejących oraz prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg wyłącznie w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

## § 7

1. Na wszystkich terenach objętych planem należy:
  - 1) uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów i budowli od tych sieci i urządzeń a w przypadku występujących kolizji, zachowanie warunków realizacji inwestycji określonych przepisami odrębnymi lub przełożenie sieci w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu objętego planem.
  - 2) realizować inwestycje w sposób, który nie będzie negatywnie wpływał na stan i jakość wód podziemnych.
2. Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, które nie są związane z obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu

## § 8

1. Obowiązują następujące zasady podziału terenów na działki:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią obowiązujące linie podziału terenu, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2 uchwały,
  - 2) linie podziału wewnętrznego wydzielające drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne stanowią obowiązujące linie podziału terenów,
  - 3) sposób podziału terenów elementarnych na działki oznaczony na rysunku planu, dla terenów 30 MN i 31 MN, obowiązuje w zakresie ustalonego kierunku linii podziału, linie te mogą być przesuwane równolegle przy zachowaniu parametrów działek ustalonych dla terenów elementarnych,
  - 4) każda nowowydzielona działka budowlana musi posiadać bezpośredni dostęp komunikacyjny z drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, chyba, że ustalenia dla terenu elementarnego dopuszczają inny sposób dostępności komunikacyjnej,
  - 5) parametry działek obowiązują zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych,
  - 6) dopuszcza się wydzielanie działek pod nieoznaczone na rysunku planu ciągi piesze ogólnodostępne, stosownie do ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4.
2. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

## § 9

1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Dopuszcza się czasowy sposób zagospodarowania jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych tak stanowią.

## III.

### USTALENIA WSPÓLNE DLA GRUP TERENÓW ELEMENTARNYCH

## § 10

1. Dla terenów położonych w zewnętrznym terenie ochrony pośredniej studni głębinowych wchodzących w skład ujęć wody „Krzyżowe drogi” i „Stare ujęcie” (ustanowione decyzją Wojewody Podkarpackiego, znak OŚ-III-2-6814/3/00 z dnia 21 listopada 2000 r.) zabrania się lokalizowania inwestycji mogących wpłynąć ujemnie na ilość lub jakość ujmowanej wody podziemnej, w szczególności lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i mogących pogorszyć stan środowiska (mogących znacząco oddziaływać na środowisko) oraz zagospodarowania terenu związanego z przechowywaniem i składowaniem odpadów promieniotwórczych;
2. Inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu niniejszej uchwały to:
  - 1) rafinerie ropy naftowej (z wyjątkiem instalacji do wytwarzania wyłącznie smarów z ropy naftowej), instalacje gazyfikacji i upłynniania węgla lub łupka bitumicznego o wydajności co najmniej 500 ton na dobę,
  - 2) elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie i inne instalacje do spalania, w których ilość energii cieplnej wprowadzanej w paliwie w jednostce czasu przy nominalnym obciążeniu obiektu wynosi co najmniej 300 MW,
  - 3) elektrownie jądrowe i inne reaktory jądrowe łącznie z demontażem i wycofaniem z eksploatacji reaktorów jądrowych (z wyjątkiem instalacji badawczych do produkcji i konwersji materiałów rozszczepialnych i wzbogaconych, w których ilość energii cieplnej wprowadzanej w paliwie w jednostce czasu przy nominalnym obciążeniu obiektu nie przekracza 1 kW),
  - 4) instalacje do końcowego usuwania napromieniowanego paliwa jądrowego i odpadu radioaktywnego,
  - 5) inwestycje służące do produkcji lub wzbogacania paliw jądrowych, do przerobu paliw jądrowych lub do magazynowania, unieszkodliwiania i przerobu odpadów radioaktywnych,
  - 6) inwestycje służące do pierwotnego wytopu surówki żelaza i stali oraz produkcji metali nieżelaznych do:
    - a) prażenia i spiekania rud żelaza w instalacjach o przerobie co najmniej 1 miliona ton rudy na rok,
    - b) produkcji co najmniej 1 miliona ton surówki i stali surowej na rok,
    - c) produkcji ze złomu co najmniej 500.000 ton stali na rok,
    - d) przerobu co najmniej 100.000 ton rud metali ciężkich na rok,
    - e) produkcji, odzyskiwania lub przerobu metali nieżelaznych, ich związków lub innych stopów, w ilości co najmniej 100.000 ton na rok, procesami termicznymi, chemicznymi lub elektrolitycznymi,
  - 7) zakłady wydobywania azbestu oraz przerobu azbestu i produktów zawierających azbest,
  - 8) zakłady chemiczne lub grupy powiązanych ze sobą funkcjonalnie zakładów, wytwarzające:
    - a) produkty organiczne (w tym pestycydy) powyżej 100.000 ton na rok, a produkty chemicznej przeróbki węgla powyżej 1.000 ton na rok,
    - b) produkty nieorganiczne powyżej 200.000 ton na rok,
    - c) nawozy sztuczne powyżej 300.000 ton na rok,
  - 9) autostrady i drogi ekspresowe,

- 10) porty lotnicze o długości podstawowego pasa startowego 2.100 metrów lub większej,
  - 11) porty morskie i instalacje portowe do obsługi następujących ładunków płynnych i sypkich: ropy naftowej i produktów naftowych, nawozów sztucznych, siarki i innych ładunków chemicznych, w tym położone poza linią brzegową na wodach terytorialnych i morskich wodach wewnętrznych oraz śródlądowe porty i śródlądowe drogi wodne pozwalające na żeglugę jednostek pływających o wyporności ponad 1.350 ton,
  - 12) rurociągi do przesyłu gazu, ropy naftowej, produktów naftowych i substancji chemicznych o średnicy większej niż 800 mm i długości ponad 40 km,
  - 13) inwestycje związane z wykorzystaniem lub unieszkodliwianiem odpadów niebezpiecznych oraz związane z termicznym przekształcaniem wszystkich odpadów,
  - 14) nadziemne stawy osadowe o powierzchni powyżej 10 ha,
  - 15) zbiorniki wodne o pojemności całkowitej większej niż 10 mln m<sup>3</sup> oraz zapory wodne o wysokości piętrzenia powyżej 8 m,
  - 16) inwestycje służące do przesyłu zasobów wodnych między zlewniami, w celu zapobieżenia brakowi wody, w ilościach przekraczających 100 mln m<sup>3</sup> rocznie, z wyłączeniem przesyłu wody pitnej rurociągami,
  - 17) ujęcia wód podziemnych o wydajności powyżej 5 mln m<sup>3</sup> na rok,
  - 18) inwestycje związane ze sztucznymi systemami zasilania wód podziemnych o rocznej objętości zasilania wynoszącej co najmniej 10 mln m<sup>3</sup> na rok,
  - 19) zakłady wytwarzające masy celulozowe, papier lub tekturę, w ilości powyżej 200 ton na dobę masy powietrznie suchej pulpy, papieru lub tektury,
  - 20) zakłady górnicze i zakłady przerobcze:
    - a) podziemne zakłady górnicze i związane nimi technologicznie zakłady przerobcze o wydobyciu i przerobie ponad 100.000 m<sup>3</sup> urobku na rok,
    - b) podziemne zakłady górnicze i związane z nimi technologicznie zakłady przerobcze węgla i rud metali nieżelaznych,
    - c) odkrywkowe zakłady górnicze o powierzchni odkrywki ponad 25 ha,
  - 21) inwestycje służące do poszukiwania lub wydobywania węglowodorów spod dna morskiego, łącznie z urządzeniami do przeładunku i transportu na ląd,
  - 22) zbiorniki do magazynowania wraz z urządzeniami do przeładunku: co najmniej 50.000 m<sup>3</sup> ropy naftowej lub produktów chemicznych, co najmniej 30.000 m<sup>3</sup> produktów naftowych oraz co najmniej 50.000 m<sup>3</sup> gazu,
  - 23) linie elektroenergetyczne o napięciu znamionowym wyższym od 220 kV,
  - 24) stacje i rozdzielnie elektroenergetyczne o napięciu znamionowym wyższym od 400 kV,
  - 25) inwestycje związane z hodowlą zwierząt w liczbie ponad 500 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza; współczynnik przeliczeniowy sztuk zwierząt gospodarskich na DJP określa załącznik do rozporządzenia,
  - 26) oczyszczalnie ścieków obsługujące powyżej 150.000 mieszkańców równoważnych (MR),
  - 27) instalacje odsiarczania o wydajności powyżej 100.000 m<sup>3</sup> na godzinę gazów odlotowych w warunkach normalnych: w temperaturze 273°K i przy ciśnieniu 101,1 kPa,
  - 28) inwestycje związane z produkcją lub wykorzystaniem rtęci.
3. Dla terenów położonych w wewnętrznym terenie ochrony pośredniej studni głębinowych wchodzących w skład ujęć wody „Krzyżowe drogi” i „Stare ujęcie” zabrania się:
    - 1) lokalizowania nowych ujęć wody,
    - 2) zagospodarowania terenu wymagającego wykonywania wykopów o głębokości większej niż 4,0 m poniżej poziomu terenu,
    - 3) zagospodarowania terenu wymagającego wykonywania wykopów o głębokości do 4,0 m poniżej poziomu terenu, które mogą spowodować pogorszenie w zakresie ilości lub jakości ujmowanej wody,
  4. Ograniczenia, o których mowa w ust. 1 i 3 obowiązują w zasięgu oznaczonym na rysunku planu i do czasu funkcjonowania ujęć wody.
  5. Dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują przepisy dotyczące sytuowania obiektów w sąsiedztwie linii kolejowych.

## § 11

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego, w zasięgu oznaczonym na rysunku planu.
2. W strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
  - 1) respektowanie przepisów dotyczących ochrony zabytków,
  - 2) sposób zagospodarowania i warunki zabudowy odpowiednio jak dla poszczególnych terenów elementarnych objętych strefą.

Dla wszystkich terenów oznaczonych symbolem literowym MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja dopuszczona:
  - a) działalność gospodarcza, która może być prowadzona w każdym budynku mieszalnym, na powierzchni nie przekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) usługi oraz handel, na działkach przylegających bezpośrednio do dróg publicznych pod następującymi warunkami:
    - funkcję usługową należy realizować w kondygnacji parteru, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej budynku,
    - w budynku wolnostojącym usługowym lub w połączeniu z gospodarczym lub garażowym, przy czym powierzchnia zabudowy funkcji usługowej nie może przekraczać 100,0 m<sup>2</sup>,
  - c) zakazuje się lokalizowania działalności usługowej mogącej znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz usług komunikacji, usług związanych z obsługą środków transportu oraz usług gastronomii, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) na terenie 29 MN dopuszcza się usługę związaną z obsługą środków transportu, w postaci istniejącego warsztatu samochodowego, bez możliwości jego rozbudowy o funkcje powodujące uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) należy wydzielić lub utrzymać drogi oznaczone symbolem KDW oraz ciągi pieszo-jezdne KDX, o parametrach określonych indywidualnie dla każdego terenu elementarnego MN, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu.
- 3) na jednej działce budowlanej mogą być lokalizowane wyłącznie następujące obiekty:
  - a) jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, w tym wolnostojący, bliźniaczy lub w zabudowie szeregowej, zgodnie z ustaleniami dla terenów elementarnych,
  - b) jeden budynek usługowy lub gospodarczy lub garażowy lub o połączonych funkcjach, zwane dalej pomocniczymi,
  - c) jedna wiata o powierzchni dachu nieprzekraczającej w rzucie poziomym 25,0 m<sup>2</sup>.
  - d) altanka ogrodowa oraz inne obiekty małej architektury,
  - e) przepisy punktu 3 lit. a – d) nie dotyczą terenów elementarnych, dla których w przepisach rozdziału IV dopuszczono lokalizację innych obiektów,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu do granicy działki, przy zachowaniu pozostałych warunków zabudowy określonych w planie i w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki, jeżeli jej szerokość jest równa lub mniejsza niż 16,0 m oraz w zbliżeniu do granicy jeżeli szerokość działki jest równa lub mniejsza niż 18,0 m.
- 6) zakazuje się lokalizacji basenów rekreacji indywidualnej,
- 7) linie zabudowy obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu, przy czym:
  - a) obowiązujące linie zabudowy dotyczą lokalizacji nowych budynków mieszkalnych a dla pozostałych kubaturowych obiektów budowlanych są liniami nieprzekraczalnymi,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich budynków,
  - c) w przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii ograniczającej lokalizację zabudowy należy zachować minimalną odległość 3,0 m sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych,
  - d) w linii zabudowy obowiązującej należy lokalizować budynki ścianą zewnętrzną bryły głównej budynku z możliwością wysunięcia nie więcej niż o 2,0 m poza tą linię takich elementów budynku jak, ganki (wiatrołapy), wykusze, schody, podesty, balkony, zadaszenia wejściowe i okapy,
  - e) w przypadku przebiegu oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy pod kątem w stosunku do granic działki, budynki należy lokalizować narożem w linii zabudowy i w układzie równoległym do granic działki,
  - f) dla istniejących budynków, w przypadku ich rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy, dopuszcza się odstąpienie od przepisów pkt. 7 lit. a), b) i lit. d) i wówczas dla tych obiektów należy przyjąć jako nieprzekraczalną istniejącą odległość budynku od linii rozgraniczającej z drogą, od strony frontu działki;
- 8) cechy budynków pomocniczych (usługowych, gospodarczych, garażowych):
  - a) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,

- b) wysokość budynków do kalenicy nie więcej niż 6,0 m,
  - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o pokryciu i kącie nachylenia połaci jak w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, lub mniejszym lecz nie więcej niż o 10<sup>0</sup>,
  - d) dopuszcza się realizację tarasów na budynku pomocniczym wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego,
- 9) ogrodzenia od strony frontu działki:
- a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
  - b) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
- 10) na każdej działce budowlanej terenu MN należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe, niezależnie od miejsca w garażu, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo minimum 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej usługi, lecz nie mniej niż jedno.
- 11) ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 12) ustala się 10 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### IV.

### USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW ELEMENTARNYCH

#### § 13

#### 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) oznaczone na rysunku planu linie podziału określają sposób powiększenia istniejących działek budowlanych,
  - 2) działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy jeżeli szerokość działki wynosi nie mniej niż:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej 16,0 m,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej 13,0 m,
    - c) dla zabudowy szeregowej 7,0 m.
  - 3) drogi wewnętrzne 001 KDW, 002KDW, 003KDW oraz 004KDW o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, zjazdów i przy placach nawrotowych.
2. Dostępność komunikacyjna działek z drogi zbiorczej 01 KDZ, w tym:
  - 1) dla działek graniczących z tą drogą, nie przylegających do innej drogi publicznej lub wewnętrznej dostępność bezpośrednia,
  - 2) dla pozostałych działek dostępność pośrednia odpowiednio drogami wewnętrznymi,
  - 3) włączenie dróg wewnętrznych 003KDW oraz 004 KDW do drogi zbiorczej 01KD-Z na zasadzie zjazdu.
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 50 %,
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
  - 3) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 3 kondygnacjach nadziemnych,
    - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 35 do 45<sup>0</sup>,
    - d) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci,
    - e) kierunek głównych kalenic równoległy do frontu działki, przy czym nie dotyczy to istniejących budynków o kalenicy prostopadłej do frontu działki,
    - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
    - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.

#### § 14

#### 2E - teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej

1. Teren należy zagospodarować pod lokalizację stacji transformatorowej dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na części obszaru objętego planem.
2. Teren nieprzeznaczony pod urządzenia i obiekty infrastruktury oraz komunikację wewnętrzną należy zagospodarować pod zieleń.

3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 01KDZ poprzez drogę 002KDW.
4. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### § 15

##### **3WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych**

1. Teren należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu jako kanał deszczowy otwarty lub skanalizowany.
2. Wzdłuż cieków należy prowadzić drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, dla obsługi cieków.
3. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### § 16

##### **4MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy, jeżeli:
    - a) powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 0,05 ha
    - b) szerokość frontu działki wynosi nie mniej niż 18,0 m,
  - 2) kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego 90°.
2. Dostępność komunikacyjna każdej działki bezpośrednio z drogi 06KDD.
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 40 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
  - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 3 kondygnacjach nadziemnych, przy czym trzecią należy lokalizować w poddaszu,
    - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30 do 45°,
    - d) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci,
    - e) kierunek głównych kalenic równoległy do frontu działki, przy czym nie dotyczy to istniejących budynków o kalenicach prostopadłych do frontu działki,
    - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
    - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.

#### § 17

##### **5MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy jeżeli szerokość działki wynosi nie mniej niż:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej 16,0 m,
    - b) dla zabudowy szeregowej 10,0 m.
  - 2) kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego 90°.
2. Dostępność komunikacyjna działek bezpośrednia z dróg 02 KDL, 03KDL lub 06KDD.
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) należy lokalizować następujące typy zabudowy:
    - a) od strony drogi 06 KDD zabudowę wolnostojącą, szeregową lub bliźniaczą,
    - b) od strony drogi 02KDL zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 50 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
  - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych,
    - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub czterospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 35 do 45°,
    - d) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci,



- e) kierunek głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki,
- f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
- g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.

#### § 18

##### **6KS - teren komunikacji**

1. Teren należy zagospodarować jako parking dla samochodów osobowych.
2. Nawierzchnia parkingu utwardzona.
3. Dopuszcza się prowadzenie ciągu pieszo jezdni oraz realizację zieleni urządzonej.
4. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### § 19

##### **7MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy, jeżeli szerokość frontu działki wynosi nie mniej niż:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej 17,0 m,
    - b) dla zabudowy szeregowej 7,0 m.
  - 2) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90<sup>0</sup> lub równoległy do istniejących granic geodezyjnych,
  - 3) drogi wewnętrzne 005 KDW, 006KDW, 007KDW o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m z poszerzeniem przy włączeniu do drogi publicznej oraz w miejscu realizacji placów manewrowych,
  - 4) nie dopuszcza się włączeń dróg 005KDW, 006KDW oraz 007KDW do drogi zbiorczej 01 KDZ.
2. Dostępność komunikacyjna działek:
  - 1) z drogi 02KDL bezpośrednio lub pośrednio drogą 005 KDW,
  - 2) z drogi 09KDD bezpośrednio lub pośrednio drogami 006KDW, 007KDW.
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) należy lokalizować budynki mieszkalne wyłącznie jako wolnostojące lub szeregowe z następującymi ograniczeniami:
    - a) od strony północnej ulicy 005KDW zabudowę wolnostojącą,
    - b) od strony południowej 005KDW zabudowę szeregową w ciągu zabudowy istniejącej,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 40 %, a dla zabudowy szeregowej nie więcej niż 50%,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
  - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 3 kondygnacjach nadziemnych,
    - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30 do 45<sup>0</sup>,
    - d) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci,
    - e) kierunek głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki,
    - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
    - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.

#### § 20

##### **8E - teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej**

1. Teren należy zagospodarować pod lokalizację stacji transformatorowej dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na części obszaru objętego planem.
2. Teren nieprzeznaczony pod urządzenia i obiekty infrastruktury należy zagospodarować pod zielenią.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z ulicy 02KDL poprzez ulicę 005KDW.
4. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

**9U/ZP - teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej**

1. Funkcja terenu – usługi typu podstawowego (dla obsługi mieszkańców osiedla), w szczególności:
  - 1) oświaty, w tym przedszkole,
  - 2) zdrowia, w tym zakład opieki zdrowotnej lub indywidualne gabinety lekarskie,
  - 3) kultury, w tym klub osiedlowy,
  - 4) handlu i rzemiosła.
2. Dopuszcza się dodatkowo lokalizację innych niż wymienione w ust. 1 usług za wyjątkiem:
  - 1) zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
  - 2) usług komunikacji i obsługi środków transportu, w szczególności stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji diagnostycznych, myjni samochodowych.
3. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) należy wydzielić działkę pod lokalizację przedszkola, przy czym obowiązuje:
    - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,20 ha,
    - b) działka musi graniczyć z ulicą 01KDZ,
    - c) dostępność komunikacyjna od strony ulicy 09KDD, w tym możliwa poprzez ulicę 007KDW na terenie 7MN,
  - 2) należy wydzielić działkę pod lokalizację żłobka, przy czym obowiązuje:
    - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,20 ha,
    - b) działka musi graniczyć z ulicą 01KDZ,
    - c) dostępność komunikacyjna od strony ulicy 09KDD,
  - 3) należy wydzielić działkę pod ciąg pieszy ogólnodostępny o minimalnej szerokości 10,0 m łączący ulicę 1KDZ z ulicą 09KDD,
  - 4) dopuszcza się dodatkowo podział na działki pod usługi niewymienione w punkcie 1 i 2, przy czym:
    - a) łączna powierzchnia działek nie więcej niż 0,25 ha,
    - b) lokalizacja w jednym zespole lub w dwóch zespołach usytuowanych wzdłuż ciągu pieszego ogólnodostępnego,
    - c) dostępność komunikacyjna z ulicy 09KDD bezpośrednia lub pośrednia komunikacją wewnętrzną,
  - 5) dopuszcza się wydzielenie działki pod parking ogólnodostępny graniczący z ulicą 09KDD.
4. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) na każdej działce usługowej należy realizować miejsca postojowe, w tym:
    - a) dla przedszkola i żłobka nie mniej niż po 6 miejsc,
    - b) dla pozostałych usług 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lokalizowane na wydzielonym parkingu, o którym mowa w ust. 3 pkt 5 lub indywidualnie na każdej działce,
  - 2) łączna powierzchnia zabudowy usług, z wyłączeniem przedszkola i żłobka nie więcej niż 0,10 ha, przy czym:
  - 3) obowiązuje zakaz grodzienia działek, co nie dotyczy działki przedszkola i żłobka,
  - 4) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu do granicy,
  - 5) ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu na granicy terenu jak w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, za wyjątkiem działek żłobka i przedszkola jak których poziom może wynosić nie więcej niż jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży,
5. Cechy budynków usługowych:
  - a) budynki o nie więcej niż trzech kondygnacjach nadziemnych,
  - b) wysokość budynków nie więcej niż 12,0 m,
  - c) przekrycie budynków dachami o schemacie dwuspadowym, wielospadowym lub stropodachami, przy czym dotyczy to bryły głównej budynku,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach do 30<sup>0</sup>, przy czym dotyczy to bryły głównej budynku.
6. Tymczasowe zasady zagospodarowania terenu:
  - do czasu uzyskania pozwolenia na budowę na zagospodarowanie terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się zagospodarowanie terenów pod zieleni urządzonej z możliwością realizacji placów zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych.
7. Ustala się 5 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

**10MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) nie dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych,

- 2) istniejące działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy jeżeli szerokość frontu działki wynosi nie mniej niż:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej 18,0 m,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej 14,0 m,
    - c) dla zabudowy szeregowej 7,0 m.
  - 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego  $85^{\circ} - 90^{\circ}$ ,
  - 4) droga wewnętrzna 008 KDW o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m z poszerzeniem przy włączeniu do drogi publicznej oraz w miejscu realizacji placów nawrotowych, dostępna z drogi 01KDZ jednym zjazdem.
2. Dostępność komunikacyjna działek:
    - 1) zlokalizowanych przy drodze 09KDD bezpośrednio z tej drogi,
    - 2) zlokalizowanych przy drodze 08 KDD bezpośrednio z tej drogi,
    - 3) pozostałych działek z drogi zbiorczej 01KDZ pośrednio drogą wewnętrzną 008KDW.
  3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
    - 1) wzdłuż drogi 09KDD należy lokalizować wyłącznie budynki mieszkalne wolnostojące,
    - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 35 %, a dla zabudowy szeregowej nie więcej niż 45%,
    - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki,
    - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
      - a) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych, przy czym drugą należy lokalizować w poddaszu,
      - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub czterospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
      - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 35 do 42<sup>o</sup>,
      - d) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci,
      - e) kierunek głównych kalenic równoległy do frontu działki, co nie dotyczy istniejących budynków z kalenicami o układzie prostopadłym do frontu działki,
      - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
      - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.

## § 23

### 11MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy jeżeli:
    - a) powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 0,05 ha,
    - b) minimalne szerokości frontów działek zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym lub szersze,
  - 2) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym,
  - 5) droga wewnętrzna 009 KDW o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m.
2. Dostępność komunikacyjna działek odpowiednio:
  - 1) z drogi 02KDL, w tym:
    - a) bezpośrednia dla działek przylegających do pasa drogowego,
    - b) pośrednia poprzez drogę wewnętrzną 009 KDW,
    - c) dopuszcza się obsługę działek zlokalizowanych w dalszym rzędzie od strony drogi istniejącymi dojazdami indywidualnymi lub przez tereny działek sąsiednich,
    - d) nie dopuszcza się wydzielenia nowych dojazdów indywidualnych.
  - 2) bezpośrednia z drogi 03KDL,
  - 3) bezpośrednia z drogi 07 KDD.
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) na jednej działce budowlanej mogą być lokalizowane:
    - a) jeden budynek mieszkalny wyłącznie wolnostojący lub bliźniaczy, przy czym w przypadku wymiany zabudowy (wyburzenie starego budynku i budowa nowego) do czasu zaużytkowania nowego budynku dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych, w tym przypadku nie mają zastosowania przepisy § 12 pkt 3 lit. a) oraz § 12 pkt 7 lit a),
    - b) nie więcej niż dwa budynki pomocnicze, w tym: gospodarcze lub garażowe lub gospodarczo-garażowe,
    - c) pozostałe obiekty wymienione § 12 pkt 3;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 45% powierzchni działki,
  - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych,

- b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
  - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30 do 45<sup>o</sup>,
  - d) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci,
  - e) kierunek głównych kalenic równoległy do co najmniej jednej granicy działki,
  - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
  - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.
4. Budynki należy lokalizować poza uciążliwościami (hałas) związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej lub z zastosowaniem zabezpieczeń przed tymi uciążliwościami.

#### § 24

##### **12MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy jeżeli:
    - a) powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 0,035 ha,
    - b) szerokość frontu działki wynosi nie mniej niż 16,0 m,
  - 2) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym,
  - 3) droga wewnętrzna 0010 KDW o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m z poszerzeniem przy włączeniu do drogi publicznej,
  - 4) ciąg pieszo-jezdny o szerokości nie mniejszej niż 5,0m.
2. Dostępność komunikacyjna działek z ulicy 02KDL lub 09KDD, w tym:
  - 1) bezpośrednio dla działek przylegających do pasa drogowego,
  - 2) pośrednia poprzez drogę wewnętrzną 0010KDW lub ciąg pieszo-jezdny 0031KDX,
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) należy lokalizować budynki mieszkalne wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 40 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
  - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych,
    - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30 do 45<sup>o</sup>,
    - d) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci,
    - e) kierunek głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki,
    - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
    - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.

#### § 25

##### **13KS - teren komunikacji**

1. Teren należy zagospodarować jako parking dla obsługi terenów sportu i rekreacji 14US.
2. Nawierzchnia parkingu utwardzona.
3. Zakaz grodzenia terenu.
4. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### § 26

##### **14US - teren sportu i rekreacji**

1. Teren należy zagospodarować pod usługi sportu i rekreacji.
2. Należy realizować boiska do gier sportowych, w tym co najmniej jedno boisko do piłki nożnej,
3. Dopuszcza się realizację wyłącznie:
  - 1) zabudowy i urządzeń zaplecza sportowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 500,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) trybun,
  - 3) komunikacji wewnętrznej,
  - 4) miejsc postojowych,
  - 5) ogólnodostępnego ciągu pieszego,
  - 6) tymczasowych obiektów związanych z organizacją imprez masowych, w tym nie związanych ze sportem i rekreacją,

4. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) teren należy zagospodarować jako jeden kompleks sportowo-rekreacyjny,
  - 2) zakaz podziału na działki budowlane,
  - 3) miejsca postojowe należy zapewnić na terenie 13KS, 15KS oraz na terenie 14US w ilości łącznej nie mniejszej niż 50 miejsc,
  - 4) zabudowę, o której mowa w ust. 3 pkt 1 należy lokalizować od strony drogi 02 KDL lub od strony parkingu 13KS,
  - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% terenu 14US,
5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 2KDL oraz ewentualnie 09KDD (drogami wewnętrznymi), dostępność piesza z dróg 2KDL i 09KDD.
6. Cechy budynków :
  - a) budynki o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych,
  - b) przekrycie budynków stropodachami lub dachami o kącie nachylenia połaci do 10<sup>0</sup>,
7. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### § 27

##### **15KS - teren komunikacji**

1. Teren należy zagospodarować jako parking dla obsługi terenu sportu i rekreacji 14US.
2. Nawierzchnia parkingu utwardzona.
3. Dopuszcza się prowadzenie ciągu pieszo jezdnego oraz realizację skupisk zieleni urządzonej.
4. Dopuszcza się zagospodarowanie części terenu pod lokalizację przejścia pieszego w formie wiaduktu nad torami kolejowymi.
5. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### § 28

##### **16MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy jeżeli:
    - a) powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 0,04 ha,
    - b) szerokość frontu działki wynosi nie mniej niż:
      - dla zabudowy wolnostojącej 16,0 m,
      - dla zabudowy bliźniaczej 12,0 m,
  - 2) kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym,
  - 3) drogi wewnętrzne KDW o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m z możliwym poszerzeniem przy włączeniu do drogi publicznej.
2. Dostępność komunikacyjna działek z dróg publicznych 02KDL lub 09KDD, w tym:
  - 1) bezpośrednia dla działek przylegających do pasa drogowego,
  - 2) pośrednia poprzez ulice wewnętrzne 0011 KDW, 0012KDW, 0013KDW, 0014KDW,
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) na jednej działce budowlanej mogą być lokalizowane:
    - a) jeden budynek mieszkalny wolnostojący lub bliźniaczy, przy czym w przypadku wymiany zabudowy (wyburzenie starego budynku i budowa nowego) do czasu zaużytkowania nowego budynku dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych, w tym przypadku nie mają zastosowania przepisy § 12 pkt 3 lit a) oraz § 12 pkt 7 lit a),
    - b) nie więcej niż dwa budynki pomocnicze, w tym: gospodarcze lub garażowe lub gospodarczo-garażowe,
    - c) pozostałe obiekty wymienione § 12 pkt 3,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 45% powierzchni działki,
  - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych,

- b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
  - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 35 do 45<sup>0</sup>,
  - d) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci,
  - e) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
  - f) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.
4. Budynki należy lokalizować poza uciążliwościami (hałas) związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej lub z zastosowaniem zabezpieczeń przed tymi uciążliwościami.

## § 29

### **17U/P – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**

1. Teren należy zagospodarować pod usługi, handel, produkcję, składy i magazyny, łącznie lub wybiórczo, przy czym:
  - 1) nie dopuszcza się realizacji samodzielnej funkcji składowej i magazynowej,
  - 2) funkcję składową dopuszcza się tylko w powiązaniu z prowadzoną na terenie działalnością produkcyjną.
2. Dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć nie zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
3. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) dopuszcza się podział na działki o dowolnej powierzchni i układzie,
  - 2) dostępność komunikacyjna każdej działki z drogi 02KDL bezpośrednio lub pośrednio ulicą 0014 KDW,
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) istniejące tereny zieleni wysokiej należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu,
  - 2) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości nie mniej niż 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu i 1 miejsce na 2 osoby zatrudnione w produkcji, przy czym dopuszcza się realizację 40% wymaganej ilości miejsc postojowych na terenie 15KS,
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 50%,
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki,
5. Cechy budynków usługowych:
  - 1) budynki o nie więcej niż dwóch kondygnacjach nadziemnych,
  - 2) przekrycie budynków dachami o schemacie dwuspadowym, wielospadowym lub stropodachami, przy czym dotyczy to bryły głównej budynku,
  - 3) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 15<sup>0</sup> lub w granicach 30 – 45<sup>0</sup>, co dotyczy bryły głównej budynku,
  - 4) wszystkie budynki na terenie 17U/P o jednakowych spadkach połaci z tolerancją 5<sup>0</sup>, co dotyczy bryły głównej budynku.
6. Ustala się 15 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

## § 30

### **18U/ZP - teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej**

1. Na terenie należy lokalizować usługi handlu i rzemiosła.
2. Dopuszcza się dodatkowo lokalizację innych niż wymienione w ust. 1 usług za wyjątkiem:
  - 1) przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
  - 2) usług komunikacji i obsługi środków transportu, w szczególności stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji diagnostycznych, myjni samochodowych.
3. Dopuszcza się lokalizację przystanku autobusowego.
4. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż dwie działki budowlane,
  - 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,10 ha,
  - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m.

5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 09KDD bezpośrednio lub pośrednio drogą wewnętrzną 0015 KDW lub z drogi 08KDD.
6. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) funkcję usługową lokalizować w jednym budynku lub w zwartym zespole zabudowy,
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, co nie dotyczy granic w liniach rozgraniczających terenu i drogi 0015KDW,
  - 3) powierzchnia zabudowy terenu 18 U/ZP nie większa niż 0,10 ha,
  - 4) teren niezabudowany zagospodarować pod parking oraz zieleń urządzoną z możliwością realizacji obiektów małej architektury,
  - 5) miejsca postojowe realizować w ilości nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 6) zakaz grodzienia działek od strony dróg publicznych,
  - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
7. Cechy budynków usługowych:
  - 1) budynki o dwóch lub trzech kondygnacjach nadziemnych,
  - 2) przekrycie budynków dachami o schemacie dwuspadowym, wielospadowym lub stropodachami, przy czym dotyczy to bryły głównej budynku,
  - 3) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 2 do 30<sup>0</sup>, przy czym dotyczy to bryły głównej budynku.
8. Tymczasowe zasady zagospodarowania terenu:
  - do czasu uzyskania pozwolenia na budowę na zagospodarowanie terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się zagospodarowanie pod zieleń urządzoną z możliwością realizacji placów zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych.
9. Ustala się 15 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### § 31

##### **19E - teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej**

1. Teren należy zagospodarować pod lokalizację stacji transformatorowej dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na części obszaru objętego planem.
2. Teren nieprzeznaczony pod urządzenia i obiekty infrastruktury oraz komunikację wewnętrzną należy zagospodarować pod zieleń.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 01KDZ poprzez drogę 002KDW.
4. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### § 32

##### **20MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady i warunki podziału terenu na działki:
  - 1) działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy jeżeli:
    - a) powierzchnia działki wynosi nie mniej niż:
      - dla zabudowy wolnostojącej – 0,04 ha,
      - dla zabudowy bliźniaczej – 0,03 ha,
    - b) szerokość działki (średnia) wynosi nie mniej niż:
      - dla zabudowy wolnostojącej 16,0 m,
      - dla zabudowy bliźniaczej 12,0 m,
  - 2) kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego 90<sup>0</sup> lub zgodny z istniejącym podziałem geodezyjnym,
  - 3) drogi wewnętrzne 0015 KDW, 0017KDW, 0018KDW, 0019 KDW o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m z poszerzeniem przy włączeniu do drogi publicznej, oraz w miejscu realizacji mijanek oraz placów manewrowych
  - 4) ciąg pieszo-jezdny 0016 KDX o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m
2. Dostępność komunikacyjna:
  - 1) działek przylegających do drogi 010KDD bezpośrednio z tej drogi lub pośrednio z dróg wewnętrznych lub ciągu pieszo-jezdnego,
  - 2) działki posiadające istniejący zjazd z drogi 08KDD bezpośrednio z tej drogi,
  - 3) pozostałej zabudowy drogami wewnętrznymi lub ciągiem pieszo-jezdnym z ulic publicznych 09KDD lub 010 KDD,

- 4) w kwartale zabudowy zlokalizowanym pomiędzy drogami 0019 KDW i 010KDD dopuszcza się obsługę działek poprzez dojazd indywidualny z drogi 0019KDW.
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
    - 1) dopuszcza się lokalizację dwóch budynków pomocniczych na jednej działce,
    - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %, dla działek graniczących z drogą 01KDW nie więcej niż 50%,
    - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki,
    - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
      - a) budynki o nie więcej niż 3 kondygnacjach nadziemnych,
      - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowe, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
      - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25 do 45<sup>o</sup>,
      - d) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci,
      - e) kierunek głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki, co nie dotyczy działek graniczących z terenem 01KDW, dla których układ kalenic jest dowolny,
      - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
      - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.

### § 33

#### **21MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady i warunki podziału terenu na działki:
  - 1) działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy jeżeli:
    - a) powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 0,04 ha,
    - b) szerokość frontu działki wynosi nie mniej niż 18,0 m.
2. Dostępność komunikacyjna działek:
  - 1) bezpośrednio z dróg publicznych 09KDD, 010KDD lub 011 KDD,
  - 2) działek zlokalizowanych w południowej części od strony terenu 27ZP z drogi 010KDD bezpośrednio lub pośrednio dojazdami indywidualnymi,
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) dopuszcza się lokalizację dwóch budynków pomocniczych na jednej działce,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 45% powierzchni działki,
  - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 3 kondygnacjach nadziemnych,
    - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowe, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30 do 45<sup>o</sup>,
    - d) dachy o symetrycznych spadkach połaci,
    - e) kierunek głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki,
    - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
    - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.

### § 34

#### **22E - teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej**

1. Teren należy zagospodarować pod lokalizację stacji transformatorowej dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na części obszaru objętego planem.
2. Teren nieprzeznaczony pod urządzenia i obiekty infrastruktury należy zagospodarować pod zielen.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 011KDW poprzez drogę 0025KDW.
4. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

### § 35

#### **23MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) podział na działki zgodny z istniejącym podziałem geodezyjnym, co nie dotyczy terenu położonego pomiędzy drogami 011KDD, 0023KDW, 0024KDW, 02KDL dla którego przy podziale obowiązują ustalenia punktu 2,
  - 2) działki nowowydzielone, mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy jeżeli:



- a) powierzchnia działki wynosi nie mniej niż :
    - dla zabudowy wolnostojącej – 0,04 ha,
    - dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej – 0,035 ha,
  - b) szerokość frontu działki wynosi nie mniej niż:
    - dla zabudowy wolnostojącej 18,0 m (w przypadku ściętych narożników działki od strony drogi podana wielkość dotyczy szerokości działki),
    - dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej 11,0 m,
  - 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego równoległy lub prostopadły do istniejącego podziału geodezyjnego z tolerancją 5<sup>0</sup>,
  - 4) drogi wewnętrzne 0020KDW, 0021KDW, 0023KDW oraz 0025KDW o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m z poszerzeniem przy skrzyżowaniu dróg i placach manewrowych,
  - 5) drogi wewnętrzne 0022KDW i 0024KDW o szerokości nie mniejszej niż 5,0m,
  - 6) ustalenia nie dotyczą działek istniejących,
2. Dostępność komunikacyjna działek z dróg 09KDD, 011 KDD lub 02KDL - bezpośrednia lub pośrednia drogami wewnętrznymi.
  3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
    - 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie więcej niż 30 %, dla zabudowy szeregowej nie więcej niż 40%,
    - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 45% powierzchni działki,
    - 3) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
      - a) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych, a dla zabudowy na działkach graniczących z drogą 02KDL, drugą kondygnację należy lokalizować w poddaszu,
      - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
      - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30 do 45<sup>0</sup>,
      - d) dachy o symetrycznych spadkach połaci,
      - e) kierunek głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki, a dla terenu o którym mowa w ust. 1 pkt 1 równoległy lub prostopadły do dłuższych granic działki,
      - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare), a dla terenu o którym mowa w ust. 1 pkt 1 w kolorze naturalnej ceramiki lub bordowe,
      - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.

## § 36

### **24MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) działki mogą być przeznaczone pod lokalizację zabudowy, jeżeli powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 0,05 ha,
  - 2) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym,
  - 3) ciągi pieszo-jezdne 0026 KDX i 0027 KDX o minimalnej szerokości 5,0 m.
2. Dostępność komunikacyjna działek:
  - 1) z drogi 2KDL bezpośrednio lub pośrednio ciągiem pieszo-jezdnym 0026 KDX lub dojazdami indywidualnymi,
  - 2) z drogi 012KDD bezpośrednio lub pośrednio ciągiem pieszo jezdnym 0027 KDX,
  - 3) z drogi 04 KDL;
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) na jednej działce budowlanej mogą być lokalizowane:
    - a) jeden budynek mieszkalny wolnostojący lub bliźniaczy, przy czym w przypadku istniejącego budynku mieszkalnego drewnianego dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego, w tym przypadku nie mają zastosowania przepisy § 12 pkt 3 lit a) oraz § 12 pkt 7 lit a),
    - b) nie więcej niż dwa budynki, w tym: gospodarcze lub garażowe lub gospodarczo-garażowe,
    - c) pozostałe obiekty wymienione § 12 pkt 3,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 45% powierzchni działki,
  - 5) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych,
    - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30 do 45<sup>0</sup>,
    - d) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci,

- e) kierunek głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki,
  - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki lub bordowe,
  - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.
4. Budynki należy lokalizować poza uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej lub z zastosowaniem zabezpieczeń przed tymi uciążliwościami.

#### § 37

##### **25U/ZP – teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej**

1. Teren należy zagospodarować pod usługi handlu oraz ewentualnie gastronomii, rzemiosła, sportu lub inne, które nie są zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów o ochronie środowiska.
2. Dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane.
3. Dostępność komunikacyjna każdej działki z drogi 04KDL oraz piesza z ciągu pieszo-jezdnego 0027 KDX.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) funkcję usługową należy lokalizować w jednym budynku lub zespole budynków, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu,
  - 2) teren niezabudowany zagospodarować pod parking oraz zieleni urządzoną z możliwością realizacji obiektów małej architektury,
  - 3) dopuszcza się lokalizację placu targowego z obiektami tymczasowymi typu stragany,
  - 4) parkingi lokalizować od strony północnej terenu,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni terenu,
  - 6) należy zapewnić stosowną do programu usług ilość miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 5 miejsc i nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i na 4 zatrudnionych.
5. Cechy budynków usługowych:
  - a) budynki o maksymalnie trzech kondygnacjach nadziemnych,
  - b) przekrycie budynków dachami o schemacie dwuspadowym, wielospadowym lub stropodachami, przy czym dotyczy to bryły głównej budynku,
  - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 15<sup>0</sup> lub w granicach 30 – 45<sup>0</sup>, co dotyczy to bryły głównej budynku,
  - d) wszystkie budynki o jednakowych spadkach połaci z tolerancją 5<sup>0</sup>,
6. Tymczasowe zasady zagospodarowania terenu:
  - do czasu uzyskania pozwolenia na budowę na zagospodarowanie terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się zagospodarowanie pod zieleni urządzoną z możliwością realizacji placów zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych.
7. Ustala się 15 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### § 38

##### **26KK - teren obszaru kolejowego**

1. Teren zagospodarować pod lokalizację urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem linii kolejowej.
2. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### § 39

##### **27 ZP - teren zieleni urządzonej**

1. Teren zagospodarować pod zieleni urządzoną.
2. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem określonych w § 7 ust. 2.
3. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### § 40

##### **28ZL - teren lasu**

1. Teren zagospodarować jako las.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie powodujących zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji budynków.
4. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### § 41

### **29MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady podziału terenu na działki - podział na działki budowlane zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.
2. Dostępność komunikacyjna działek bezpośrednio z drogi 011KDD, drogi 010KDD lub 02 KDL.
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) należy lokalizować wyłącznie budynki mieszkalne wolnostojące,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 25 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki,
  - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych,
    - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30 do 45<sup>0</sup>,
    - d) dachy o symetrycznych spadkach połaci,
    - e) kierunek głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z możliwością odchylenia do 5<sup>0</sup>,
    - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
    - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie,
    - h) dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku warsztatu oraz jego nadbudowę i rozbudowę o część socjalną, lub magazynową.

#### § 42

### **30MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) obowiązujące parametry działek budowlanych:
    - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
      - dla zabudowy wolnostojącej – 0,05 ha,
      - dla zabudowy bliźniaczej – 0,04 ha,
    - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
      - dla zabudowy wolnostojącej 18,0 m,
      - dla zabudowy bliźniaczej 14,0 m,
    - c) dopuszcza się zmianę ilości działek oznaczonych na rysunku planu przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - 2) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90<sup>0</sup> lub zgodny z istniejącym podziałem geodezyjnym,
  - 3) ciąg pieszo-jezdny 0029 KDX o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m, z poszerzeniem na plac manewrowy,
  - 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod zieleń publiczną urządzoną w pasie o szerokości nie większej niż 15,0 m graniczącym z drogą 01KDZ.
2. Dostępność komunikacyjna działek:
  - 1) bezpośrednio z drogi 2KDL dla działek graniczących z pasem drogowym,
  - 2) bezpośrednio z drogi 05KDL dla działek graniczących z pasem drogowym,
  - 3) z drogi 013KDD bezpośrednio dla działek w rejonie włączenia do drogi 2KDL (dojazd od strony północnej) dla pozostałych działek pośrednio ciągiem pieszo-jezdny 0029 KDX,
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) lokalizacja wyłącznie budynków mieszkalnych wolnostojących lub bliźniaczych,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 25 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki,
  - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych, w tym druga lokalizowana w poddaszu,
    - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowe, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25 do 45<sup>0</sup>,
    - d) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci,

- e) kierunek głównych kalenic równoległy do frontu działki,
- f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki lub bordowe,
- g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.

§ 43

**31MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) obowiązujące parametry działek budowlanych:
    - a) powierzchnia działki nie mniej niż:
      - dla zabudowy wolnostojącej – 0,05 ha,
      - dla zabudowy bliźniaczej – 0,04 ha,
    - b) szerokość frontu działki nie mniej niż:
      - dla zabudowy wolnostojącej 18,0 m,
      - dla zabudowy bliźniaczej 14,0 m,
  - 2) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego  $90^0$  lub zgodny z istniejącym podziałem geodezyjnym,
  - 3) drogi wewnętrzne:
    - a) 0031KDW o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m z poszerzeniem przy włączeniu do drogi publicznej,
    - b) 0028KDW o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m z poszerzeniem przy włączeniu do drogi publicznej
  - 4) ciąg pieszo-jezdny 0030 KDX o szerokości zgodnej z rysunkiem planu - nie mniejszej niż 8,0 m z poszerzeniem w rejonie planu manewrowego,
2. Dostępność komunikacyjna działek:
  - 1) dla działek graniczących z pasem drogowym ulic publicznych, w tym 012KDD, 014KDD, 05KDL bezpośrednio z tych ulic,
  - 2) dla pozostałych działek dostępność z dróg publicznych pośrednia poprzez drogi wewnętrzne 0028KDW, 0031KDW lub ciąg pieszo-jezdny 0030KDX – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez dojazdy indywidualne.
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) lokalizacja budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolnostojących lub bliźniaczych,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 25 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki,
  - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych, w tym druga lokalizowana w poddaszu,
    - b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowe, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od  $25^0$  do  $45^0$ ,
    - d) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci,
    - e) kierunek głównych kalenic równoległy do frontu działki,
    - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki lub bordowe,
    - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.

§ 44

**32MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Zasady podziału terenu na działki:
  - 1) obowiązujące parametry działek budowlanych:
    - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,05 ha,
    - b) szerokość frontu działki dowolna,
  - 2) linia podziału oznaczona na rysunku planu dotyczy wyłącznie podziału równoległego do drogi 014 KDD i teren może być dzielony dodatkowo w układzie prostopadłym do tej linii.
2. Dostępność komunikacyjna działek z dróg 014KDD, 05KDL i 12KDD bezpośrednio lub pośrednio dojazdami indywidualnymi, w tym przez teren 33ZP i 34KS.
3. Uzupełniające zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
  - 1) lokalizacja budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolnostojących lub bliźniaczych,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 25 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki,
  - 4) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o nie więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych, w tym druga lokalizowana w poddaszu,

- b) dachy o schemacie dwuspadowym lub wielospadowe, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
- c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 35 do 45<sup>0</sup>,
- d) dachy o symetrycznych spadkach połaci,
- e) kierunek głównych kalenic budynków lokalizowanych na działkach przylegających do drogi 05KDL równoległy do osi tej drogi, dla pozostałych budynków równoległy lub prostopadły do frontu działki,
- f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
- g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie.

§ 45

**33ZP - teren zieleni urządzonej**

1. Teren zagospodarować pod zielenią urządzone niską i wysoką.
2. Dopuszcza się realizację ciągu pieszego i dojazdu indywidualnego do terenu 32MN oraz placu utwardzonego o powierzchni nie większej niż 250,0 m<sup>2</sup>.
3. Należy realizować akcent przestrzenny w postaci obiektu małej architektury, przy czym lokalizacja oznaczona na rysunku planu może być zmieniona w ramach terenu 33ZP.
4. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 46

**34KS - teren komunikacji**

1. Teren należy zagospodarować jako parking lub pod lokalizację garaży.
2. Nawierzchnia parkingu utwardzona.
3. Dopuszcza się prowadzenie ciągu pieszo jezdni i dojazdu indywidualnego oraz realizację skupisk zieleni.
4. Budynki garażowe jednokondygnacyjne, lokalizowane w jednym zespole zabudowy, o segmentach powtarzalnych.
5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 05KDL.
6. Ustala się 5 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 47

**35ZP - teren zieleni urządzonej**

1. Teren zagospodarować pod zielenią urządzone.
2. Dopuszcza się realizację, na powierzchni nie większej niż 10 % terenu 35ZP miejsc postojowych, obiektów garażowych, zgodnie z ustaleniami § 46 ust. 4 oraz na pozostałym terenie realizację ciągu pieszego i rowerowego, placów zabaw i boisk do gier sportowych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Ustala się 5 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 48

**01KDZ - teren drogi publicznej zbiorczej**

1. Teren przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy zbiorczej.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) parametry drogi:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna lecz nie mniejsza niż 20,0 m,
    - b) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m,
    - c) chodnik co najmniej jednostronny - od strony terenów zabudowanych,
    - d) ewentualna ścieżka rowerowa dwukierunkowa szerokości nie mniejszej niż 2,0 m,
  - 2) drogę zbiorczą należy połączyć z drogami publicznymi poprzez skrzyżowania zwykle lub skanalizowane.
  - 3) dopuszcza się lokalizację zjazdów indywidualnych do zabudowy szeregowej zlokalizowanej na terenie 1MN,

- 4) teren nie zajęty pod pas drogowy należy zagospodarować jako zielen niską urządzoną, przy czym nie dopuszcza się realizacji obiektów i urządzeń reklamowych,
  - 5) dopuszcza się pozostawienie w liniach rozgraniczających drogi zagospodarowania pod fragmenty działek terenu 1MN, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami dotyczącymi dróg publicznych,
  - 6) w przypadku wystąpienia ponadnormatywnego oddziaływania związanego z użytkowaniem drogi lub prognozowanych przekroczeń na terenach istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, należy zastosować zabezpieczenia eliminujące te uciążliwości.
3. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 49

**02KDL - teren drogi publicznej lokalnej**

1. Teren przeznaczony pod drogę publiczną klasy lokalnej.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) parametry drogi:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna lecz nie mniejsza niż 20,0 m,
    - b) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
    - c) chodnik dwustronny,
    - d) ewentualna ścieżka rowerowa dwukierunkowa szerokości nie mniejszej niż 2,0 m,
  - 2) drogę należy połączyć z drogami publicznymi poprzez skrzyżowania zwykle lub skanalizowane,
  - 3) teren nie zajęty pod pas drogowy należy zagospodarować jako zielen niską urządzoną, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury o powierzchni zabudowy nie większej niż 225,0 m<sup>2</sup>, przy czym nie dopuszcza się realizacji obiektów i urządzeń reklamowych,
  - 4) w przypadku wystąpienia ponadnormatywnego oddziaływania związanego z użytkowaniem drogi lub prognozowanych przekroczeń na terenach istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, należy zastosować zabezpieczenia eliminujące te uciążliwości,
  - 5) dopuszcza się zbliżenie drogi do obszaru kolejowego zgodnie z przepisami dotyczącymi transportu kolejowego.
3. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 50

**03KDL - teren drogi publicznej lokalnej**

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 03KDL przeznaczony pod odcinek drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) parametry drogi:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna lecz nie mniejsza niż 12,0 m,
    - b) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
    - c) chodnik co najmniej jednostronny.
3. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 51

**04KDL - teren drogi publicznej lokalnej**

1. Teren przeznaczony pod drogę publiczną klasy lokalnej.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) parametry drogi:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna lecz nie mniejsza niż 12,0 m,
    - b) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
    - c) chodnik co najmniej jednostronny,
    - d) ewentualna ścieżka rowerowa jedno lub dwukierunkowa,
  - 2) drogę należy połączyć z drogami publicznymi poprzez skrzyżowania zwykle lub skanalizowane,
  - 3) teren nie zajęty pod pas drogowy należy zagospodarować jako zielen niską urządzoną, przy czym nie dopuszcza się realizacji obiektów i urządzeń reklamowych,
  - 4) dopuszcza się zbliżenie drogi do obszaru kolejowego zgodnie z przepisami dotyczącymi transportu kolejowego.
3. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 52

**05KDL - teren drogi publicznej lokalnej**

1. Teren przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy lokalnej.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) parametry drogi:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna lecz nie mniejsza niż 12,0 m,
    - b) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
    - c) chodnik co najmniej jednostronny,
    - d) ewentualna ścieżka rowerowa dwukierunkowa szerokości nie mniejszej niż 2,0 m,
  - 2) teren nie zajęty pod pas drogowy należy zagospodarować jako zielenią niską urządzoną lub nieurządzoną, przy czym nie dopuszcza się realizacji obiektów i urządzeń reklamowych.
3. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 53

**06 KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 010KDD, 011KDD, 012KDD, 013KDD, 014KDD  
- tereny dróg publicznych dojazdowych.**

1. Tereny przeznaczony jest pod drogi publiczne dojazdowe.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) parametry dróg:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10,0 m,
    - b) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
    - c) chodnik co najmniej jednostronny,
  - 3) nie dopuszcza się realizacji obiektów i urządzeń reklamowych.
3. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

**V.**

**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 54

Tracą moc ustalenia:

- 1) II zmiany w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski w Stalowej Woli uchwalonej Uchwałą Nr X/144/99 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 29 czerwca 1999r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 18 z dnia 20.08.1999r. poz. 1033,
- 2) Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru położonego na osiedlu Piaski w Stalowej Woli pomiędzy ulicami Sikorskiego, Traugutta, Por. Sochy oraz istniejącą zabudową od strony ul. Dąbala, uchwalonego Uchwałą Nr XXX/534/01 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 25 maja 2001r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 51 z dnia 10.07.2001r. poz. 842.

§ 55

Wykonanie uchwały zleca się Prezydentowi Miasta Stalowa Wola.

§ 56

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