Uchwała Nr XLVIII/682/05
Rady Miejskiej w Stalowej Woli
z dnia 14 grudnia 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142 , poz.1591z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Stalowej Woli uchwala co następuje:

Rozdział I.
Ustalenia ogólne

§1.

1. Zakres obowiązywania planu:
   1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar ograniczony ulicami Ofiar Katynia, Niezłomnych, Komisji Edukacji Narodowej, a następnie linią kolejową oraz granicą ogrodu jordanowskiego przy Fundacji Uniwersyteckiej. Granice opracowania planu przedstawiono na rysunkach planu.
   2) w ustaleniach planu uwzględnia się ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stalowa Wola i Strategii Rozwoju Miasta Stalowa Wola , a szczególnie postanowienia dotyczące wykreowania strefy śródmiejskiej obejmującej między innymi rewitalizację osiedla Fabrycznego poprzez podniesienie standardu osiedla, poprawę jego wizerunku, tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych i miejsc integracji mieszkańców oraz ochronę dóbr kultury.

§2.

1. Integralną częścią planu są ustalenia na dwóch rysunkach planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki Nr 1 i 2 do niniejszej uchwały. Na rysunku - Załącznik nr 1 ustala się:

1) granice obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania wraz z identyfikacyjnymi symbolami literowymi,
3) elementy kompozycji urbanistycznej, o których mowa w §16 punkt 1 obejmujące:
   a) pierzeje zwartej zabudowy,
   b) arkady,
   c) ciągi zieleni,
   d) dominanty i akcenty urbanistyczne,
   e) obowiązujące linie zabudowy,
   f) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) granice strefy uciążliwości od kolei,
5) ciągi piesze i rowerowe
6) obiekty, dla których ustanawia się ochronę formy architektonicznej.

2. W załączniku nr 2 ustala się:

- przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz usytuowanie związanych z nią obiektów i urządzeń,
- układ i klasę ulic,
- system parkowania samochodów.

3. Rysunki planu zawierają także oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu, a służące ich czytelności.

W Załączniku nr 1 są to:

1) obiekty i układy urbanistyczne objęte ochroną konserwatorską,
2) osie kompozycyjne.

W Załączniku nr 2 są to:

1) usytuowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2) wyznaczenie obszarów przewidywanych zmian w sieci uzbrojenia,

3) propozycje usytuowania obiektów infrastruktury technicznej,
4) istniejący układ ulic,
5) propozycje zmian elementów infrastruktury komunikacyjnej, w tym możliwości realizacji systemu parkingów.

§3.

1. Jeżeli w ustaleniach planu jest mowa o:

1)**detalu urbanistycznym** - należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażeniu terenów otwartych, mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą, a także oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, pergole, ogrodzenia, balustrady, rzeźby, fontanny itp.,

2)**działalności nieuciążliwej** rozumie się przez to działalność, nie wymienioną w §1 i §2 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie określania rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzi i zwierząt mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów,

3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania, a także pasy drogowe i uliczne,

4) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych -** należy przez to rozumieć linię, poza którą sytuowanie zabudowy jest niedozwolone,

5) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli,

6)**przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

7) **przestrzeni publicznej** - rozumie się przez to teren ogólnodostępny, zagospodarowany na warunkach określonych przez władze samorządowe,

8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i służą jego lepszemu funkcjonowaniu,

9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi, występujące na co najmniej 60% jego powierzchni,

10) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

11) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Stalowa Wola, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru,

12) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć te funkcje usług, które są bezpośrednio związane z zaspokojeniem codziennych potrzeb mieszkańców terenu objętego planem i są w całości lub w części finansowane ze środków publicznych,

13) **wskaźniku intensywności zabudowy** - rozumie się przez to wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i projektowanych na działce do powierzchni całkowitej działki, objętej planem zagospodarowania lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,

14) **wysokości zabudowy** - rozumie się przez to wartość wyrażoną w metrach od poziomu gruntu w najniższej usytuowanym narożniku budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego pokryciem,

15) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§ 8), przez co rozumie się grunt na którym wznoszone są budynki o więcej niż czterech mieszkaniach dostępnych z tej samej klatki schodowej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące takie jak drogi dojazdowe do budynków, drogi pożarowe i parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej

niezbędne dla funkcjonowania zabudowy na tym terenie a także w razie potrzeby obiekty i urządzenia podstawowych usług i wypoczynku codziennego,

16) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§9), przez co rozumie się grunt, na którym wznoszone są budynki do max. 2-ch mieszkań jako wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub dywanowej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące wymienione w definicji dla MW,

17) **MU** - tereny zabudowy wielofunkcyjnej (§ 10), przez co rozumie się grunt na którym

wznoszone są budynki właściwe dla kategorii MW oraz UP i UC a także obiekty i urządzenia towarzyszące wymienione w definicji dla MW,

18) **UP** - tereny usług publicznych (§11), przez co rozumie się grunt, na którym wznoszone są budynki usług nauki, oświaty, służby zdrowia i opieki społecznej, kultury i wypoczynku oraz obiekty kultu i administracji publicznej a także obiekty i urządzenia towarzyszące takie jak drogi dojazdowe do budynków i urządzeń, drogi pożarowe, parkingi obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania zabudowy na tym terenie. Usługami publicznymi są także te usługi komercyjne których budowa lub eksploatacja były lub są subwencjonowane ze środków publicznych,

19) **UC** - tereny koncentracji usług komercyjnych (§ 12), przez co rozumie się grunty, na których wznoszone są obiekty handlu, gastronomii i rzemiosła, obiekty instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, obiekty administracji gospodarczej i inne utrzymujące się z dochodów własnych,

20) **PM** -tereny miejskich przestrzeni publicznych (§ 13), przez co rozumie się grunty przeznaczone dla wybranych usług publicznych i komercyjnych, dostępne dla publiczności i zagospodarowane wg ogólnie akceptowanych zasad kompozycji urbanistycznej,

21) **ZP** - tereny miejskiej zieleni publicznej (§ 14) przez co rozumie się grunty, na których występują zbiorowiska roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, w szczególności są to parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach,

22) **KZ, KL, KD** - tereny tras komunikacyjnych (§ 15 pkt.1), przez co rozumie się grunty pod jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe także przystanki autobusowe oraz szpalery drzew pasy

zieleni niskiej służące między innymi przeprowadzeniu sieci infrastruktury technicznej,

23) **KU** - tereny urządzeń komunikacyjnych i usług (§15 pkt.2), przez co rozumie się grunty, na których wznoszone są stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi i garaże (w tym wielopoziomowe).

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe obowiązujące na całym obszarze planu

§4.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg następujących kategorii:

MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MU - tereny zabudowy wielofunkcyjnej,

UP - tereny usług publicznych,

UC - tereny koncentracji usług komercyjnych,

PM - tereny miejskiej przestrzeni publicznych,

ZP - tereny miejskiej zieleni publicznej,

KZ,KL,KD - tereny tras komunikacyjnych,

KU - tereny urządzeń komunikacyjnych i usług.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt. 1 ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania określone w rozdz. III.

§5.

1. Ustala się obowiązek ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych, a w szczególności:

1) istniejącego drzewostanu i innych wartościowych egzemplarzy flory, poprzez:
   - zakaz wycinania drzew powyżej 20 lat,
   - obowiązek nowych nasadzeń rekompensujących konieczną wycinkę młodych drzew poniżej 20 lat,

2) ochrona lokalnego gabarytu budynków, której zakres określono; w ustaleniach szczegółowych poprzez:
   - zakaz dobudowy pojedynczych elementów jak np. balkonów, mansard itp.,
   - ochronę elewacji w tym kolorystyki, oraz zakazu wymiany okien na nowe z innym podziałem kwater.

2. Ustala się obowiązek ochrony lokalnych wartości kulturowych, a w szczególności:

1) budynków z okresu 1937-1952, poprzez:

-zakaz wyburzania obiektów,

-zakaz zmiany ich funkcji,

-dopuszcza się nadbudowę zabudowy wielorodzinnej pod warunkiem zachowania istniejącego stylu i formy architektonicznej dla wszystkich obiektów w danej kategorii przeznaczenia,

-dopuszcza się rozbudowę budynków jednorodzinnych pod warunkiem zachowania obecnego stylu elewacji od strony ulicy, wysokości budynków oraz spadku połaci

dachu.

2) układu urbanistycznego poprzez zachowanie istniejącego układu ulic i ogólnego charakteru pierzei ulicznych.

3. Ustala się obowiązek ochrony mieszkańców i użytkowników zabudowy mieszkaniowej i obiektów publicznych przed hałasem, a w szczególności:

1) ograniczenie uciążliwości linii kolejowej poprzez:
   a) odsunięcie linii zabudowy poza strefę uciążliwości,
   b) stosowanie zieleni ochronnej wysokiej,
   c) stosowanie technicznych barier przeciwhałasowych,
2) ograniczenie uciążliwości ruchu samochodowego poprzez:
   a) stosowanie zieleni ochronnej wysokiej, parawanującej wnętrza bloków i kwartałów ulicznych,
   b) stosowanie technicznych barier przeciwhałasowych.

Ustala się obowiązek ochrony wód podziemnych poprzez:

1) zakaz odprowadzania wód opadowych i nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
2) pełne wyposażenie wszystkich obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, i produkcyjnych w kanalizację sanitarną i opadową,
3) składowanie odpadów stałych wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach,
4) spełnienie wymogu nieuciążliwości dla otoczenia poprzez ogrzewania pomieszczeń za pomocą scentralizowanego źródła ciepła lub czystych źródeł energii takich jak gaz i energia elektryczna.

§6.

1. Ustala się następujące zasady funkcjonowania i rozwoju komunikacji a w tym klasy i parametry techniczne dla następujących ulic:

1) ulica Popiełuszki klasa drogi zbiorczej KZ:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m,
   b) jedna jezdnia o szerokości 7 m,
   c) dopuszczalna realizacja ścieżek rowerowych,
2) ulica 1-go Sierpnia klasa drogi lokalnej KL:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m,
   b) jedna jezdnia o szerokości 7 m z pasami postojowymi dla samochodów osobowych o szer. 4,5 (parkowanie prostopadłe) lub 2,5 m (parkowanie równoległe) po obu stronach,
   c) dopuszczalna realizacja ścieżek rowerowych,
3) ulica Podleśna klasa drogi lokalnej KL:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających-20 m,
   b) jedna jezdnia o szerokości 7 m,

4) ulica Hutnicza klasa drogi lokalnej KL:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m,
   b) jedna jezdnia o szerokości 7 m z pasem postojowym jednostronnym dla samochodów osobowych o szerokości 4,5 m. (parkowanie prostopadłe),
   c) dopuszczalna realizacja ścieżek rowerowych,
5) ulica Dmowskiego, odcinek od ul. Popiełuszki w kierunku południowym klasa drogi dojazdowej KD:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających - w granicach 12-18 m,
   b) jedna jezdnia o szerokości 5 m,
6) ulica Dmowskiego, odcinek od ul. Popiełuszki do ul. Podleśnej klasa drogi dojazdowej:
   a) jedna jezdnia o szerokości 5 m, na odcinku pomiędzy ul. Kilińskiego i ul. Podleśną częściowo jako dwie jezdnie rozdzielone o szerokości 5 m każda,
7) ulice Okrzei i Bema klasa drogi dojazdowe:
   a) jedna jezdnia o szerokości 5 m,
8) ulica Kilińskiego klasa drogi dojazdowej KD:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10-12 m,
   b) jedna jezdnia o szerokości 6 m.

2. W przypadkach nie regulowanych przepisami szczególnymi i odrębnymi dopuszcza się odstępstwa:
1) w odniesieniu do szerokości ulic w liniach rozgraniczających podanych w § 6 jednak nie większe niż 10% ustalonej wartości,
2) korekty linii rozgraniczających ulic klasy Z, L i D mogą być wprowadzane bez potrzeby dokonywania zmiany planu w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
   a) utrzymania zapisanych w planie tras i lokalizacji skrzyżowań,
   b) zapewnienia możliwości realizacji parametrów przekrojów poprzecznych ulic przewidzianych w przepisach szczególnych,
   c) zabezpieczenie możliwości prawidłowego funkcjonowania komunikacji publicznej,
   d) utrzymania możliwości realizacji planowanych ciągów infrastruktury technicznej,

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:
1) wyodrębnia się tereny wydzielonych parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolem KU,
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:
   a) w formie dodatkowych pasów postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas Z, L i D - zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach szczególnych,

b) w formie zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających.

4. Dla poszczególnych, wymienionych poniżej kategorii przeznaczenia terenów określonych w zapisie planu ustala się warunek bilansowania potrzeb parkingowych wg wskaźników:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW - 1 miejsca postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie, lub 260 m.p./1000 mieszkańców bilansowane ogółem dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, z wykorzystaniem możliwości realizacji garaży lub parkingów wielopoziomowych oraz przyulicznych pasów postojowych,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na jedną działkę, z wykorzystaniem możliwości realizacji garaży lub parkingów wielopoziomowych,

c) tereny zabudowy wielofunkcyjnej MU - 260 m.p./1000, mieszkańców lub 1m.p. na 1 mieszkanie, plus 30 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej, z wykorzystaniem możliwości realizacji garaży lub parkingów wielopoziomowych,

d) tereny usług publicznych UP - 30 m.p./100 użytkowników plus 25 m.p./100 zatrudnionych,

e) tereny koncentracji usług komercyjnych UC - średnio 30 m.p./100 użytkowników plus 25 m.p./100 zatrudnionych, z wyszczególnieniem:

- hotele - 40 m.p./100 łóżek, z wykorzystaniem możliwości realizacji garaży lub parkingów wielopoziomowych,
- teatry, kina - 25 m.p./100 miejsc,
- obiekty handlowe - 3 m.p./100 m^2 powierzchni handlowej,
- biura, urzędy - 20 m.p. na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, z wykorzystaniem możliwości realizacji garaży lub parkingów wielopoziomowych,

f) dodatkową rezerwę powierzchni parkingowych stanowi obszar nie objęty ustaleniami planu, zlokalizowany pod estakadą ul. Komisji Edukacji Narodowej.

5. Ponadto ustala się co następuje:

1) urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie rozgraniczających tereny oznaczone symbolem KZ, KU, KD i KU, mogą być:

a) ciągi rowerowe,

b) zatoki i przystanki autobusowe,

c) zieleń ochronna o charakterze izolacyjnym,

d) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym,

e) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,

f) elementy małej architektury,

2) układ komunikacyjny dopełniają istniejące dojazdy do poszczególnych bloków

zabudowy; na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę układ zapisany w planie może być uzupełniony o odcinki dojazdów zapewniających prawidłową obsługę terenu. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych,

3) nie dopuszcza się możliwości wprowadzenia innych niż zaprojektowane wjazdów, zjazdów i skrzyżowań na ulice klasy Z.

§7.

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
   1) głównym źródłem zasilania w wodę terenu objętego planem jest zespół ujęć Krzyżowe Drogi i stacja uzdatniania przy ul. Komunalnej, następnie poprzez wodociągi magistralne Ø 400 w ul. Komisji Edukacji Narodowej,
   2) pobór wody następować będzie tak jak dotychczas,
   3) woda rozprowadzana będzie istniejącą rozbudowywaną i modernizowaną, w miarę potrzeb, siecią wodociągową doprowadzającą wodę do wszystkich użytkowników,
   4) dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania ustala się:
      a) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w dostosowaniu do przewidywanej realizacji nowego programu usługowo-handlowego i mieszkaniowego w całym obszarze opracowania,
      b) wymianę istniejącej sieci wodociągowej w złym stanie technicznym, realizowaną w ramach remontów bieżących.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
   1) ścieki sanitarne przejmowane będą przez istniejący system kanalizacji,
   2) odbiornikiem ścieków sanitarnych będzie istniejąca oczyszczalnia ścieków,
   3) dla prawidłowego odbioru ścieków sanitarnych i deszczowych z całego obszaru ustala się:
      a) przebudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej osiedla w obszarze pomiędzy torami kolejowymi a ul. 1-go Sierpnia,
      b) budowę kolektora sanitarnego o średnicy Ø 400 w ul. Dmowskiego,
      c) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej w dostosowaniu do występujących potrzeb w związku z przewidywanym nowym zainwestowaniem obszaru,
      d) sukcesywną modernizację i przebudowę istniejącej sieci w złym stanie technicznym.
3. Ustala się następujące zasady zasilania gazem:
   1) głównym źródłem zasilania w gaz ziemny całego obszaru jest stacja redukcyjna w ul. Narutowicza,

2) nie dopuszcza się zastosowania gazu ziemnego dla celów grzewczych,
3) dopuszcza się gazyfikację poszczególnych pojedynczych obiektów z istniejącej sieci rozdzielczej niskoprężnej, pod warunkiem zgody Zakładu Gazownictwa.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, oraz zasady modernizacji i przebudowy obiektów i linii elektroenergetycznych:
1) w zakresie średnich i niskich napięć przy lokalizacji i budowie obiektów elektroenergetyki wprowadza się następujące ustalenia:
a) projektowane stacje transformatorowo-rozdzielcze, transformujące średnie na niskie napięcie należy:
-lokalizować i budować stosownie do potrzeb, w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów,
-budować, jako stacje wolno stojące zamknięte o zminimalizowanych gabarytach i wystroju architektonicznym dostosowanym do wymagań określonych dla przeznaczenia podstawowego terenu,
b) modernizowaną lub nową sieć rozdzielczą średniego i niskiego napięcia należy wykonywać wyłącznie w wersji kablowej,
c) linie kablowe należy układać w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic oraz w obrębie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
1) źródłem dostaw ciepła dla obszarów objętych planem pozostaje Elektrociepłownia Stalowa Wola,
2) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację obiektów zaopatrzenia w ciepło, wymiennikowni ciepła, komór ciepłowniczych i sieci ciepłowniczej, według bieżących potrzeb, w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenów, pod warunkiem dostosowania wystroju obiektów kubaturowych do wymagań określonych dla przeznaczenia podstawowego terenu.

6. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej na obszarze objętym planem:
1) w zakresie obsługi użytkowników systemów telekomunikacji i lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
a) urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy umieszczać wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących lub wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,
b) dopuszcza się lokalizację anten urządzeń radiokomunikacyjnych na budynkach istniejących lub wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów, pod warunkiem, że nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, określone przepisami odrębnymi,

c) nie dopuszcza się lokalizacji nowych, wolnostojących wież urządzeń radiokomunikacyjnych.

2) W zakresie budowy i modernizacji przewodowych linii sieci telekomunikacyjnych:

a) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej i układać w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic oraz w obrębie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych – z uzasadnionych powodów technicznych i ekonomicznych dopuszcza się inne trasy linii,

b) sieć telekomunikacyjną rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności zabudowy terenu objętego planem.

7. Ustala się, iż gospodarka odpadami będzie polegać na indywidualnym gromadzeniu odpadów i wywożeniu ich na wysypisko położone poza obszarem objętym planem oraz na wprowadzeniu segregacji odpadów.

8. Każda działka w granicach terenów przeznaczonych pod UC, UP i PU powinna mieć możliwość selektywnego gromadzenia odpadów na powierzchni co najmniej 2 m^2 ,natomiast na terenach MW ustala się wprowadzenie pergol śmietnikowych.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe obowiązujące na obszarach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dot. przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów
§8.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

1) w granicach terenów MW obowiązuje:

a) przeznaczenie podstawowe - pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,

b) przeznaczenie dopuszczalne pod:

- obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
- obiekty i urządzenia usług komercyjnych,
- nieuciążliwe usługi wbudowane umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych w zakresie: usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, obsługi finansowej, edukacji, ochrony zdrowia, kultury,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- ulice dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
- zieleń urządzoną i place zabaw dla dzieci,

2) w granicach terenów MW obowiązuje zakaz wznoszenia:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) garaży boksowych,

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych, o których mowa w § 6,

3. Wyodrębnia się dwie subkategorie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i ustala dla nich szczegółowe warunki zagospodarowania:

1) MW1 - tereny zabudowy wielorodzinnej, na których dopuszcza się modernizację i przebudowę oraz zmianę użytkowania istniejącej zabudowy, a także sposób zagospodarowania terenu w ramach działań rehabilitacyjnych przy zachowaniu następujących warunków:

a) nie dozwala się rozbudowy istniejących obiektów na poziomie parteru,

b) partery budynków mogą być przeznaczone pod usługi,

c) minimalna powierzchnia, jaką należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną i plac zabaw dla dzieci wynosi 20% całości powierzchni terenów MW1, w liniach

rozgraniczających,

d) obowiązuje poprawa estetyki i standardu technicznego budynków:

- dopuszcza się wykorzystanie strychów na pomieszczenia mieszkalne i pomocnicze, doświetlone przez okna połaciowe lub lukarny,
- dopuszcza się także dobudowę logii lub balkonów – wg warunków konserwatorskich dla budynków wskazanych na rysunku planu do ochrony w zakresie kształtu budynku i jego ogólnego wyrazu architektonicznego,
- kolory materiałów wykończeniowych elewacji powinny być pastelowe, przy zastosowaniu nie więcej niż 2 kolorów tynków,
- nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji plastykowych listew elewacyjnych typu „siding", blachy falistej i trapezowej,
- nie zezwala się na nadbudowę budynków,

e) wprowadzenie elementów małej architektury i komponowanych nawierzchni chodników;

f) obowiązują nasadzenia zieleni niskiej w obszarze położonym pomiędzy budynkami wzdłuż ul. Popiełuszki oraz szpalery i grup zieleni wysokiej parawanujacej wnętrza zabudowy mieszkaniowej od głównych ciągów komunikacyjnych.

2) MW2 - tereny zabudowy wielorodzinnej, na których dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń związanych z zabudową mieszkaniową przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszcza się nadbudowę budynków o 1 kondygnację z zachowaniem stylu i detalu architektonicznego oraz formy dachu istniejących budynków,

b) dopuszcza się wykorzystanie parterów budynków usytuowanych wzdłuż promenady na terenie ZP, pod usługi komercyjne i publiczne z możliwością poszerzenia rzutu parteru o 3-4 metry od strony parku;

c) dopuszcza się budowę loggii lub balkonów- – wg warunków konserwatorskich dla budynków wskazanych na rysunku planu do ochrony w zakresie kształtu budynku i jego ogólnego wyrazu architektonicznego,

d) przerwy pomiędzy budynkami usytuowanymi wzdłuż ciągu spacerowego i ulicy 1-go Sierpnia mogą być wypełnione zielenią wysoką lub parterowymi łącznikami z arkadami, przeznaczonymi dla usług,

e) minimalna powierzchnia jaką należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną wynosi 25 %

powierzchni terenu,

f) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachu płaskiego w kolorze brązowym, wykończenie elewacji w kolorach pastelowych przy zastosowaniu nie więcej niż 2 kolorów tynku,

g) obowiązują nasadzenia zieleni niskiej w obszarze położonym pomiędzy budynkami wzdłuż ul. Popiełuszki oraz szpalery i grup zieleni wysokiej parawanujacej wnętrza zabudowy mieszkaniowej od głównych ciągów komunikacyjnych,

3) forma wolnostojących obiektów usługowych powinna spełniać następujące wymagania:

a) wysokość budynków nie może być większa niż 7 m,

b) dachy budynków należy wznosić jako dwuspadowe symetryczne o jednakowym kącie nachylenia 15-30% z dopuszczeniem dachów jednospadowych z attyką,

c) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji plastykowych listew elewacyjnych typu „siding", blachy falistej i trapezowej.

§9

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

1) w granicach terenów MN obowiązuje:

a) przeznaczenie podstawowe - pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,

b) przeznaczenie dopuszczalne pod:

- nieuciążliwe usługi wbudowane, umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych,
- garaże i inne pomocnicze obiekty gospodarcze-wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych, bądź jako budynki wolnostojące mogą być realizowane tylko dla użytku własnego,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- drogi dojazdowe i miejsca postojowe,

2) w granicach terenów MN obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie przyulicznym, obejmującym teren o szerokości 15 m. licząc od krawędzi jezdni,

b) zespołów garaży boksowych powyżej 2 stanowisk,

c) wolno stojących obiektów handlowych,

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy jednorodzinnej MN:

1) dopuszcza się modernizację, przebudowę, i rozbudowę oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i urządzeń z nią związanych,

2) minimalna powierzchnia działki jaką należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną

na terenie MN1 i MN2 wynosi 30% jej powierzchni,

3) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

a) wysokość budynków do kalenicy dachu nie może być mniejsza niż 6 m i większa niż 9 m i powinna być dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy, tak aby wysokość nowych budynków mieszkalnych była równa wysokości budynków sąsiednich,

b) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 30-45%, przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów budynków jednorodzinnych usytuowanych na sąsiadujących działkach i dla kontynuacji przeważającej formy dachów,

c) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi bądź oknami połaciowymi,

d) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachu w kolorach czerwonobrązowym, brązowym, zielono-brązowym; wykończenie elewacji w kolorach pastelowych,

e) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji, blachy falistej i trapezowej,

f) forma obiektów gospodarczych, w tym garaży na terenie MN2 powinna spełniać następujące wymagania:

- wysokość nie może przekraczać 5 m do kalenicy dachu,
- dachy dwuspadowe symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci 5-15%,
- kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

§ 10.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU - tereny zabudowy wielofunkcyjnej**.

1) w granicach terenów MU ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe pod:

- istniejące zespoły zabudowy garażowej,
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkalnictwo zbiorowe (domy studenckie),
- usługi służące realizacji celów publicznych,
- usługi komercyjne w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, obsługi finansowej, edukacji, kultury, rozrywki, usługi turystyki (hotele),

ochrony zdrowia oraz biura ,- wg dowolnych proporcji.

b) przeznaczenie dopuszczalne pod:

- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń miejską: zieleńce i skwery,
- ulice dojazdowe, parkingi i garaże wbudowane,

2) w granicach terenów MU obowiązuje zakaz wznoszenia:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) zespołów i pojedynczych garaży boksowych,

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy wielofunkcyjnej MU:

1) na obszarach MU1 dopuszcza się modernizację, przebudowę, i rozbudowę oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i urządzeń z nią związanych,

2) udział istniejących i projektowanych funkcji usługowych powinien wynosić nie mniej niż 60% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających lub powierzchni użytkowej obiektów, zlokalizowanych na tym terenie MU1 i MU2 oraz nie mniej niż 70% na terenie MU3,

3) nie dopuszcza się w granicach terenu MU lokalizacji nowych obiektów rzemiosła produkcyjnego oraz innych obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji,

4) partery budynków powinny być przeznaczone dla funkcji usługowych,

5) wymagany wskaźnik intensywności zabudowy, co najmniej 1,5, na terenie MU1, 1,2 na terenie MU2 oraz 1,0 na terenie MU3,

6) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

a) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m,

b) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków do wysokości 6 m należy wznosić jako dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe z wysuniętymi okapami, których połacie należy pokrywać materiałem składającym się z drobnych elementów (dachówka) lub ich imitacją,

c) dachy budynków wyższych niż 6 m należy wznosić jako płaskie, przy uwzględnieniu warunku ich zharmonizowania z kształtem dachów budynków wyższych usytuowanych na sąsiednich działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów,

d) poddasza w dachach stromych mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi bądź oknami połaciowymi,

e) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachu w kolorach czerwonobrązowym, brązowym, elewacje w kolorach pastelowych (nie więcej niż

dwóch), elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych,

f) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji plastykowych listew elewacyjnych typu „siding", blachy falistej i trapezowej.

§11.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP - tereny usług publicznych.**

1) w granicach terenów UP ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe - pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności: oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji publicznej,

b) przeznaczenie dopuszczalne pod:

– urządzenia sportu i rekreacji,
– zabudowę usługową umożliwiającą realizację przedsięwzięć komercyjnych, obsługujących obiekty UP,
– urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
– wolno stojące pomocnicze obiekty gospodarcze,
– zieleń urządzoną o funkcjach rekreacyjnych,
– drogi dojazdowe i parkingi niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów UP,

2) w granicach terenów UP obowiązuje zakaz wznoszenia:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) zespołów garaży boksowych nie służących funkcjonowaniu obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, zlokalizowanych na danym terenie,

c) odrębnych obiektów zabudowy mieszkaniowej,

2. ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów usług publicznych UP:

a) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy i urządzeń związanych z funkcjonowaniem usług publicznych,

b) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest pełne wyposażenie w systemy infrastruktury technicznej, w szczególności przyłączenie do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych,

1) w ramach terenów UP wprowadza się następujące rozróżnienia dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) UP1 - tereny usług administracji publicznej, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

– zachowanie kształtu budynku i charakteru architektonicznego bez

możliwości nadbudowy,

- intensywność zabudowy tego terenu nie może przekroczyć 1,0,
- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40%,
- maksymalna wysokość budynków 15 m,

b) UP2 - tereny usług kultury, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zachowanie kształtu budynku i charakteru architektury budynku z możliwością jego nadbudowy o 1 kondygnację,
- utrzymanie wschodniej i południowej elewacji budynku jako elewacji frontowych kształtujących reprezentacyjny charakter przestrzeni publicznych placu i promenady,

c) UP3 - tereny usług oświaty i opieki społecznej, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dopuszcza się możliwość zabudowy i nadbudowy obiektu nie więcej niż o 1 kondygnację i do intensywności wykorzystania działki max. 0,7,
- utrzymanie istniejących terenów zieleni, bez prawa ich zabudowy.

§12.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UC -tereny koncentracji usług komercyjnych.**

1) w granicach tych terenów obowiązuje:

a) przeznaczenie podstawowe pod obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych,

b) przeznaczenie dopuszczalne pod:

- zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych, w szczególności: administracji i kultury,
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkania na wyższych kondygnacjach (od pierwszego piętra wzwyż), w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami UC1 - UC2,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- ulice dojazdowe, parkingi, garaże podziemne i wbudowane,
- ciągi piesze i rowerowe,
- zieleń urządzoną: skwery i zieleńce,

2) w granicach terenów UC obowiązuje zakaz wznoszenia:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) wolno stojących pojedynczych lub zespołów garaży boksowych,

c) otwartych placów składowych,

3) warunkiem realizacji wszystkich inwestycji jest wykazanie nieuciążliwości ich potencjalnego oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi. Potencjalna uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic terenu, do którego odnosi się tytuł prawny,
4) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania wszystkich kategorii terenów koncentracji usług UC:
   a) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę oraz zmiany sposobu użytkowania tej zabudowy przy zachowaniu zasady, że wszelkie działania inwestycyjne będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
   b) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest pełne wyposażenie w systemy infrastruktury technicznej, w szczególności przyłączenie do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych,
5) w ramach terenów UC wprowadza się następujące rozróżnienia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu,
   a) UC1 - tereny koncentracji usług
      – w granicach terenu UC1 obowiązuje podstawowe przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi finansowej, administracji, kultury, edukacji, obsługi turystyki, usług handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego,
      – w granicach terenu UC1 nie dopuszcza się lokalizacji wielkoprzestrzennych jednokondygnacyjnych obiektów handlowych o pow. ogólnej powyżej 500m^2, obiektów handlu hurtowego,
      – w granicach UC1 dopuszcza się realizację obiektów kultury i edukacji,
      – niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonych działek budowlanych,
      – w granicach UC 1 przy ul. Dmowskiego dopuszcza się realizację miejsc postojowych,
      – wymagany wskaźnik intensywności zabudowy liczony w granicach terenu objętego projektem zagospodarowania wynosi co najmniej 1,0
   b) UC2 - tereny koncentracji usług:
      – w granicach terenu UC2 obowiązuje podstawowe przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi finansowej, obsługi turystyki, usług handlu, gastronomii oraz nieszkodliwej działalności produkcyjnej i wytwórczości
      – rzemiosła usługowego,
      – nie dopuszcza się w granicach terenu UC2 lokalizacji obiektów i urządzeń służących realizacji celów publicznych i przedsięwzięć komercyjnych jak: szpitale, szkoły, przedszkola, domy opieki społecznej, wielkoprzestrzennych jednokondygnacyjnych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego

oraz wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonych działek budowlanych,
- wymagany wskaźnik intensywności zabudowy liczony w granicach terenu objętego projektem zagospodarowania wynosi co najmniej 1,0

§13.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **PM -tereny miejskich przestrzeni publicznych, w tym:**

1) przeznaczenie podstawowe pod:
   a) place i ciągi piesze,
   b) zieleń dekoracyjną i małą architekturę,
2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
   a) komunikację kołową zapewniającą niezbędną obsługę terenu PM i terenów przyległych,
   b) urządzenia infrastruktury technicznej,
   c) przenośne obiekty i rozbieralne konstrukcje służące świadczeniu usług handlu, kultury i rozrywki w okresach świąt i imprez,
   d) tymczasowe parkingi organizowane na czas imprez masowych,
3) w granicach terenu PM obowiązuje zakaz wznoszenia:
   a) garaży boksowych,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych,
   c) tablic i słupów reklamowych i ogłoszeniowych.
4) przy budowie i modernizacji nawierzchni wyklucza się stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych, nawierzchnia winna być dostosowana do przenoszenia obciążeń od pojazdów samochodowych jak w przypadku parkingów,
5) dla terenu PM ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) nawierzchnie otwartej pieszej przestrzeni publicznej powinny być komponowane z zastosowaniem drobnowymiarowych elementów w tym z naturalnego kamienia,
   b) zieleń urządzona powinna być lokalizowana wokół miejsc wypoczynku oraz tworzyć szpalery wzdłuż wschodniej pierzei placu,
   c) w granicach terenu PM należy urządzić ciąg spacerowy jako oś kompozycyjną w kierunku „Centrum",
   d) obowiązuje zastosowanie elementów małej architektury i oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej,
   e) oświetlenie budynków otaczających plac powinno eksponować ich walory

architektoniczne a oświetlenie płyty Placu walory całości kompozycji.

§14.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP - tereny miejskiej zieleni publicznej, w tym:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) trawniki,

b) zadrzewienie, zakrzewienie,

c) ciągi spacerowe, aleje, deptaki, promenady,

d) place zabaw, boiska,

e) ścieżki rowerowe,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) podziemne urządzenia sanitarne,

b) podziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem ZP,

c) obiekty małej architektury,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZP:

a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych,

b) zakaz usuwanie drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych w celu wymiany drzewostanu,

c) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenie gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia,

d) zabezpiecza się teren pod realizację ciągu rowerowego wzdłuż linii kolejowej oraz na odcinku od linii kolejowej do skrzyżowania ul. Niezłomnych i Ofiar Katynia, parametry techniczne i przekroje poprzeczne ścieżek powinny być zgodne z Rozporządzeniem MTiGM w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

3. W ramach terenów ZP wprowadza się następujące rozróżnienia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

a) ZP1 - tereny zieleni izolacyjnej, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

– udział powierzchni biologicznie czynnej min. 80%,

– dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,

– wymagane szpalery zieleni parawanującej,

b) ZP2 - tereny zieleni parkowej o funkcjach wypoczynkowo izolacyjnych, dla których

ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejących terenów zielonych, bez prawa ich zabudowy,
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych,
- zakaz remontów, nadbudowy, dobudowy i przebudowy istniejących budynków,
- dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej na wydzielonym pasie,

c) ZP3 - tereny zieleni parkowej o funkcjach rekraacyjnych, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejących terenów zielonych, z dopuszczeniem małej architektury.

§15.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KZ, KL, KD - tereny tras komunikacyjnych.**

1) przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne.
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) oświetlenie,
   b) sieci i urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej,
   c) obiekty małej architektury,
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) jezdnie ulic KZ i KL o szerokości 7m,
   b) jezdnie ulic KD o szerokości 5 lub 6 m,
   c) zakaz wprowadzania dodatkowych wjazdów na ulicę KZ,
   d) stosowanie w miarę dostępności terenu pasów lub zatok postojowych dwustronnych lub jednostronnych w ulicach KL, przy czym miejsca postojowe należy organizować w układzie prostopadłym lub równoległym do jezdni,
   e) zabezpieczenie miejsc na przystanki komunikacji zbiorowej w ulicach KZ i KL,
   f) nasadzanie zieleni ochronnej (krzewów) wzdłuż ulic klasy KD i KZ.

2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KU - tereny urządzeń i usług komunikacyjnych.**

1) przeznaczenie podstawowe - pod garaże, parkingi, oraz w sąsiedztwie linii kolejowej także stacje obsługi,
2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) dozwala się realizację parkingów jedno- i wielopoziomowych, garaży indywidualnych i zbiorowych jako jednego lub zespołu obiektów o jednolitym charakterze architektury,

b) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
c) obowiązuje wprowadzenie dodatkowych zadrzewień w ilości 1 drzewo na 8 miejsc postojowych w przypadku realizacji parkingów jednopoziomowych,
d) obowiązuje odwodnienie powierzchni parkingu w sposób nie powodujący wprowadzenia zanieczyszczeń do gruntu, wód powierzchniowych i poziemnych.

§ 16.

Dla kształtowania układu urbanistycznego wprowadza się następujące regulacje dotyczące form zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) **pierzeje zwartej zabudowy** - tworzące wnętrza urbanistyczne ulic i placów, powinny być formowane jako ciąg zabudowy wzdłuż linii oznaczonych na rysunku planu nr 1, z dopuszczalną tolerancją jej przesunięcia na głębokość do 2 m - wymagane jest lokalizowanie wszystkich obiektów w ciągu przyulicznym frontem do ulicy,

2) **arkady** - określające formę kształtowania części parterów obiektów wzdłuż linii oznaczonych na rysunku planu nr 1,

3) **szpalery i grupy zieleni** - parawanujące wnętrza zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż ulic,

4) **dominanty i akcenty urbanistyczne** - stanowiące wskazanie dla lokalizacji obiektów wysokich lub zastosowania elementów architektonicznych wyróżniających się we wnętrzach urbanistycznych i pierzejach ulicznych, jak na rysunku nr 1,

5) **obowiązujące linie zabudowy** - ustalające obowiązek lokalizowania zabudowy wzdłuż linii oznaczonych na rysunku planu nr 1, z wyłączeniem obiektów gospodarczych, które mogą być usytuowane w głębi działki,

6) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - oznaczające zakaz sytuowania wszelkiej zabudowy poza tymi liniami, jak na rysunku nr 1,

7) **osie kompozycyjne,** do uwzględnienia przy kształtowaniu pierzei ulicznych i zamknięcia tych ulic akcentem architektonicznym,

8) **ciągi piesze i rowerowe,** zapewniające powiązania z centrum miasta oraz terenami zamieszkania i wypoczynku jak na rysunku nr 1,

9) **przejścia piesze pod koleją,** zapewniające integrację funkcjonalną terenu po obydwóch stronach układu torowego, jak na rysunku nr 1.

Rozdział IV.
Ustalenia końcowe

§17.

1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UC,
2) 10% dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem MU,
3) 0% dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu.

2.Uchyla się uchwałę Nr XLIV/594/05 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 14 września 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rewitalizacji obszaru istniejącego osiedla Fabrycznego w Stalowej Woli.

3. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stalowa Wola.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.