

**Uchwała Nr LXII/914/06**  
**Rady Miejskiej w Stalowej Woli**  
**z dnia 26 października 2006 roku**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obejmującego obszar Osiedla Charzewice III w Stalowej Woli**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami ) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności projektu planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną Gminy, w tym generalnymi lokalnymi zasadami zagospodarowania przestrzennego ujętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stalowa Wola, **Rada Miejska w Stalowej Woli postanawia,co następuje:**

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice III w Stalowej Woli, zwany dalej planem, obejmujący obszar ograniczony od południa istniejącym gazociągiem, od północnego zachodu granicą gminy Zaleszany, od wschodu wałem rzeki San i osiedlem Posanie.

**§ 2.**

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **działalność nieuciążliwa** – rozumie się przez to działalność, nie wymienioną w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z klasyfikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) **usługi komercyjne** - usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub w części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa,
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) **przebudowa** – w rozumieniu ustawy Prawo budowlane,
- 5) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych,
- 6) **przepisy odrębne i szczególne** – to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

- 7) **przeznaczenie terenu lub obiektu** – kategoria form zagospodarowania lub działalności lub grupa tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie,
- 8) **przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować na danym terenie lub obszarze w sposób określony w ustaleniach planu,
- 9) **przeznaczenie uzupełniające przeznaczenie podstawowe** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 10) **teren** – to obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 11) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Stalowej Woli, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Osiedla Charzewice III w Stalowej Woli,
- 12) **strefa ochrony wałów przeciwpowodziowych** - rozumie się przez to obszar w odległości nie mniejszej niż 50 m od stopy wału, w obrębie którego obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania sadzawek, dołów oraz rowów zgodnie z ustawą Prawo wodne,
- 13) **strefa zakazu zabudowy** – rozumie się przez to obszar, na którym obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej,
- 14) **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę,
- 15) **wysokość budynku** w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 16) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne, powszechnie obowiązujące akty prawne i zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

3. Jeżeli w ustaleniach planu dotyczących warunków zagospodarowania terenu wskazano konieczność uwzględnienia określonych aktów prawnych - w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zastępujących dotychczasowe, należy stosować ich przepisy zgodnie z obowiązującym aktualnie stanem prawnym.

### § 3.

1. Integralną część planu stanowi Załącznik nr 1 - rysunek planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” w skali 1:2000,

2. Informację na temat sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zawiera Załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu miejscowego zawiera Załącznik nr 3.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania,
- 3) kategorie przeznaczenia terenu,
- 4) elementy kompozycji urbanistycznej, tj.:
  - a) ścieżki rowerowe,
  - b) szpalery zieleni wysokiej,
  - c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefy:
  - a) ochrony wałów przeciwpowodziowych w odległości 50 m od stopy wału,
  - b) zakazu zabudowy.

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

- 1) **MN, MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 2) **U1** - tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego,
- 3) **U2** – tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne służące ochronie przeciwpowodziowej,
- 4) **ZL** – lasy, w rozumieniu ustawy o lasach,
- 5) **R** – tereny rolnicze, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 6) **ZD** – tereny ogrodów działkowych w rozumieniu ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych,
- 7) **Z, Z1** – tereny zieleni niskiej,
- 8) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych w rozumieniu ustawy Prawo wodne,
- 9) **KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2, KDL 1/2, KDx 1 1/2, KDx 2 1/2**– tereny komunikacji drogowej,
- 10) **G** – tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 4 ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania określone w rozdz. III.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

#### **§ 4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, krajobrazu oraz ładu przestrzennego**

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
  - a) zachowanie istniejących szpalerów drzew wzdłuż ulic oraz ich odtwarzanie.
2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się następujące zasady:
  - a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodnościekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
  - b) ochrona i wprowadzanie obudowy biologicznej otwartych cieków wodnych,
  - c) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 15 m od górnej krawędzi brzegu cieków wodnych,
  - d) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 50 m od stopy wałów,
  - e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i ścieków do gruntu,
  - f) obowiązuje wyposażenie wszystkich obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w kanalizację,
  - g) zakaz składowania odpadów stałych poza miejscami przystosowanymi do tego celu.
3. Dla następujących kategorii przeznaczenia terenów, ustala się dopuszczalne wartości poziomów hałasu w środowisku określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN, MN1 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
4. W zakresie gospodarki leśnej obowiązują przepisy odrębne.
5. Ustala się następujące zasady przeprowadzania podziałów nieruchomości:
  - 1) każda nowowydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej w rozumieniu przepisów szczególnych,
  - 2) powierzchnia działki budowlanej powstałej tylko po podziale geodezyjnym położonej w poszczególnych kategoriach terenu nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>,
  - 3) wymienione w ust. 5 pkt. 2 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych,
  - 4) wymienione w ust. 5 pkt. 2 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

## § 5.

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) **KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2, KDL 1/2** – tereny dróg publicznych,

b) **KDx 1 1/2, KDx 2 1/2** – tereny ciągów pieszo-jezdných.

2. Poprzez drogi klasy KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2 realizuje się powiązania zewnętrzne, międzyobszarowe, natomiast poprzez drogi klasy KDL 1/2, KDx 1 1/2, KDx 2 1/2 - powiązania wewnętrzne, zapewniając spójność z układem podstawowym miasta.

3. Dla poszczególnych tras oznaczonych na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” poniższymi symbolami obowiązują następujące warunki ich budowy:

1) drogi klasy KDG 1/2

a) szerokość w liniach rozgraniczających – część pasa drogowego – min. 9 m,

b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) drogi klasy KDZ 1 1/2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m,

b) dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi,

3) drogi klasy KDZ 2 1/2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – część pasa drogowego – min. 7 m,

b) dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi,

4) drogi klasy KDL 1/2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m,

b) dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi,

5) ciągi pieszo-jezdne KDx 1 1/2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,

b) dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi,

6) ciągi pieszo-jezdne KDx 2 1/2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m,

b) nie dopuszcza się budowy miejsc postojowych w liniach rozgraniczających.

4. W niektórych przypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się odstępstwa od szerokości, wymienionych w ust. 3.

5. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:

1) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:

- a) w formie dodatkowych pasów postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2, KDL 1/2- zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach szczególnych,
- b) w formie zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających.

6. Urządzeniami uzupełniającymi użytkowanie podstawowe w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2, KDL 1/2 mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):

- 1) ścieżki rowerowe,
- 2) zatoki i przystanki autobusowe,
- 3) zieleń o charakterze izolacyjnym,
- 4) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
- 5) obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej,
- 6) obiekty małej architektury.

7. Układ komunikacyjny dopełniają istniejące dojazdy do poszczególnych obiektów. Na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę układ ustalony w planie może być uzupełniony o drogi wewnętrzne zapewniające prawidłową obsługę terenu. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pieszych oraz ruchu i postoju pojazdów muszą być dostosowane do potrzeb i nie mniejsze niż 6 m.

8. Na ulice klasy KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2 w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie nowych wjazdów za zgodą zarządcy drogi.

9. Dopuszcza się możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących budynków i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą przy zachowaniu poniższych warunków:

- a) nie powodują zagrożenia oraz utrudnienia w ruchu drogowym oraz nie zakłócają wykonania zadań zarządcy drogi,
- b) uzyskania zgody zarządcy drogi na ich rozbudowę lub przebudowę.

10. Dla poszczególnych, wymienionych poniżej kategorii przeznaczenia terenów określonych w ustaleniach planu obowiązuje warunek bilansowania potrzeb parkingowych w granicach działki, wg wskaźników:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN 1-2 miejsca postojowe (m.p.) i garażowe łącznie na jedną działkę,
- 2) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1 1-2 miejsca postojowe na jedną działkę,
- 3) tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego U1 – 2-5 miejsc postojowych,
- 4) tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne służące ochronie przeciwpowodziowej U2 – 5-10 miejsc postojowych.

## **§ 6.**

### **Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

1. Na terenie objętym planem utrzymuje się:

- 1) strefę techniczną wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV,
  - 2) strefę techniczną wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV,
  - 3) strefę techniczną wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
  - 4) strefę techniczną wzdłuż istniejących lub projektowanych napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV,
  - 5) strefę techniczną wzdłuż istniejących lub projektowanych kablowych linii średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV,
  - 6) strefę techniczną wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700 i DN 400,
  - 7) odległości podstawowe istniejących gazociągów średniego ciśnienia od obiektów terenowych,
  - 8) strefę kontrolowaną projektowanych gazociągów średniego ciśnienia,
2. Wymiary oraz warunki zagospodarowania stref, wymienionych w punktach od 1) do 8), ustalono w postanowieniach przepisów odrębnych.

#### **§ 7.**

1. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w energię elektryczną**, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetyki:

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona z Głównych Stacji Rozdzielczo - Transformatorowych 110/15 kV GPZ, usytuowanych poza obszarem objętym planem,
- 2) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze ŚN/0,4 kV oraz trasy nowo projektowanych linii 15 kV należy budować stosownie do potrzeb oraz lokalizować zgodnie z warunkami wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidującymi z innymi ustaleniami planu,
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na linie kablowe oraz w uzasadnionych przypadkach na linie napowietrzne, na warunkach określonych przez operatora sieci elektroenergetycznej,
- 4) linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy układać, w liniach rozgraniczających istniejących dróg, poza pasem jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 5) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 6) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy budować w wykonaniu wewnętrznym, jako małogabarytowe stacje wolnostojące o wystroju architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową,
- 7) rozmiary oraz warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt. od 2) do 3) ustalono w postanowieniach przepisów odrębnych.

#### **§ 8.**

1. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia zlokalizowana przy ul. Brandwickiej poza obszarem objętym planem oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z wyżej wymienionej stacji,
- 2) wokół istniejących stacji gazowych I stopnia w Charzewicach utrzymuje się odległości podstawowe stacji gazowych od obiektów terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 3) nowo projektowane gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 4) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) wymiary oraz warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt. od 2) do 4), ustalono w postanowieniach przepisów odrębnych.

### § 9.

1. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę**, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej:

- 1) źródłem zaopatrzenia w wodę pozostają miejskie ujęcia komunalne wód podziemnych, eksploatowane w ramach zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych na podstawie decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w Warszawie oraz własne przydomowe ujęcia wody,
- 2) system zaopatrzenia w wodę bazować będzie na:
  - a) istniejących rurociągach magistralnych,
  - b) oraz istniejącej sieci rozdzielczej,
- 3) nowe przewody wodociągowe powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni,
- 4) dopuszczalne trasy sieci wodociągowej nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 5) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego planem należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

### § 10.

1. Ustala się następujące **zasady odprowadzania ścieków**, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury kanalizacyjnej:

- 1) obszar objęty planem ma być wyposażony w system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Stalowa Wola (położonej poza obszarem opracowania),

- 2) niezbędna jest budowa grawitacyjnych, zbiorczych kanałów sanitarnych, rurociągów tłocznych oraz przepompowni ścieków, dla stworzenia systemu kanalizacji zbiorowej,
- 3) nowe kanały sanitarne powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni; z uzasadnionych powodów technicznych bądź ekonomicznych dopuszcza się inny przebieg sieci kanalizacyjnej z zapewnieniem niezbędnego dojazdu do obiektów kanalizacyjnych,
- 4) budowa sieci kanalizacyjnej na nowych terenach budowlanych ma być prowadzona w układzie grawitacyjnym, w systemie rozdzielczym, (tj. odrębna sieć przewodów sanitarnych i deszczowych),
- 5) dopuszczalne trasy sieci kanalizacyjnej nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 6) tereny dróg i parkingów o trwałej nawierzchni i dużym natężeniu ruchu mają być wyposażone w kanalizację deszczową, ścieki opadowe mogą być wyprowadzane do odbiornika po podczyszczeniu i po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych,
- 7) na terenach zabudowy rozproszonej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej zbiorowej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do:
  - a) szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem systematycznego wywozu ścieków do punktów zlewnych; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych,
  - b) indywidualnych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska.

Na terenach nie objętych funkcjonującym zbiorowym systemem odprowadzania ścieków obowiązuje uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez:

- a) wyeliminowanie zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi i zahamowanie degradacji środowiska gruntowo – wodnego,
- b) możliwość dojazdu samochodu asenizacyjnego do zbiorników przeznaczonych do gromadzenia ścieków,
- c) wymóg szczelnych zbiorników na gnojowicę.

#### **§ 11.**

1. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) rozwiązania techniczne i media grzewcze mają być nieuciąźliwe dla środowiska - w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej.

#### **§ 12.**

1. Ustala się następujące **zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji** i lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem:

- 1) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:
  - α) wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących,

- β) w kioskach wolnostojących, lokalizowanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem minimalizacji gabarytów kiosku oraz dostosowania jego wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych na masztach nadawczych poza terenami zabudowanymi,
  - 3) wokół budowli z urządzeniami telekomunikacyjnymi utrzymuje się strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych,
  - 4) dopuszcza się umieszczanie na budynkach, radiowych anten nadawczych, jeżeli:
    - a) budynki nie są wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków,
    - b) nie zostaną przekroczone określone przepisami szczególnymi dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, jakie mogą występować w środowisku,
    - c) wysokość zawieszenia anten nie będzie wyższa od 3 m, licząc od kalenicy dachu,
  - 5) dopuszczalne lokalizacje urządzeń infrastruktury telekomunikacji nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
2. Ustala się następujące zasady budowy i modernizacji przewodowych linii sieci telekomunikacyjnych:
- a) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej,
  - b) w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg i ulic dopuszcza się układanie telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej oraz lokalizację estetycznie wykonanych kablowych szafek rozdzielczych sieci przewodowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - c) wzdłuż istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych utrzymuje się strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych.

### **§ 13.**

1. Ustala się następujące **zasady gospodarki odpadami komunalnymi**:

- 1) utrzymuje się dotychczasowe zasady gospodarki odpadami, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i wywożeniu ich na składowisko odpadów położone poza obszarem objętym planem.



### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe obowiązujące na obszarach wyznaczonych liniami rozkładającymi dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów**

#### **§ 14.**

##### **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) uzupełniające:
  - a) nieuciążliwe usługi komercyjne wbudowane,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - f) garaże i budynki gospodarcze,
  - g) zieleń ozdobna i rekreacyjna.

2. W granicach terenów MN obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

- 1) odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów usługowych jednakże w rozmiarach nie przekraczających 15 % istniejącej kubatury,
- 4) co najmniej 30% działki stanowić ma powierzchnia biologicznie czynna,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej ma wynosić 700 m<sup>2</sup>.

4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:

- 1) dachy nowych budynków należy wznosić jako dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów budynków jednorodzinnych usytuowanych na sąsiadujących działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów,
- 2) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 12 m, a ilość kondygnacji nadziemnych 3,
- 3) poddasza od strony ogrodu mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
- 4) wykończenie elewacji w kolorach pastelowych,

- 5) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji blachy falistej i trapezowej,
  - 6) ogrodzenia działek od strony ulic, placów i ogrodów ogólnego użytkowania mają być ażurowe o wysokości do 2,0 m,
  - 7) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone.
5. Forma architektoniczna garaży i budynków gospodarczych musi spełniać następujące wymagania:
- 1) wysokość garaży i budynków gospodarczych mierzona od środka rzutu budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6 m,
  - 2) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce,
  - 3) dachy garaży wolnostojących i budynków gospodarczych należy wznosić jako dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe i zharmonizowane z kształtem dachów pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

#### **§ 15.**

1. Wyodrębnia się subkategorię terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1 - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usytuowanej na terenach w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, który zagospodarować należy przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) w granicach terenów MN1 obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, w tym również obiektów tymczasowych,
  - 2) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów,
  - 3) nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
  - 4) nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy.
4. Forma architektoniczna istniejących budynków ma spełniać następujące wymagania:
- 1) poddasza od strony ogrodu mogą być doświetlone wg jednolitego systemu za pomocą okien połaciowych,
  - 2) wykończenie elewacji w kolorach pastelowych,
  - 3) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji blachy falistej i trapezowej,
  - 4) ogrodzenia działek mają być ażurowe, z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 2,0 m,
  - 5) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone.

5. Forma architektoniczna istniejących garaży i budynków gospodarczych ma spełniać następujące wymagania:

- 1) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

#### **§ 16.**

#### **Tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego (U1)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami U1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod obiekty kultu religijnego, w tym urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) uzupełniające pod zieleń.

2. W granicach terenów U1 obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, w tym również obiektów tymczasowych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich kategorii terenów zabudowy usługowej U1:

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów,
- 2) nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
- 3) co najmniej 30 % terenu działki stanowić ma powierzchnia biologicznie czynna.

4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:

- 1) wykończenie elewacji w kolorach pastelowych,
- 2) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji, blachy falistej i trapezowej,
- 3) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone, nakryte dachem w kolorystyce dachu budynków otaczających,
- 4) ogrodzenia mają być kształtowane przy spełnieniu poniższych warunków:
  - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych za wyjątkiem kamienia i cegły klinkierowej,
  - b) obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5 m.

## **§ 17.**

### **Tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne służące ochronie przeciwpowodziowej (U2)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami U2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane służące ochronie przeciwpowodziowej, umożliwiające ich łatwe przeniesienie w sytuacjach zagrożenia powodzią,
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń.

2. W granicach terenów U2 obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich kategorii terenów zabudowy usługowej U2:

- 1) nie dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy,
- 2) co najmniej 40 % terenu działki stanowić ma powierzchnia biologicznie czynna,
- 3) wysokość nowych tymczasowych obiektów budowlanych nie może przekraczać 8 m,
- 4) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone.

4. Ogrodzenia mają być kształtowane przy spełnieniu poniższych warunków:

- a) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych,
- b) obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzenia 2,0 m.

## **§ 18.**

### **Lasy (ZL)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami ZL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod lasy,
- 2) uzupełniające:
  - a) ścieżki piesze,
  - b) ścieżki rowerowe,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

2. W granicach terenów ZL obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, w tym również obiektów tymczasowych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania kategorii lasów ZL:

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów,
- 2) nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy.

4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:

- 1) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji, blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- 2) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone, nakryte dachem w kolorystyce dachu budynków otaczających,
- 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych.

## **§ 19.**

### **Tereny rolnicze (R)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami R – tereny rolnicze, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) pola uprawne,
  - b) łąki,
  - c) pastwiska,
  - d) ogrody i sady.
- 2) przeznaczenie uzupełniające pod podziemne i naziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem R.

2. W granicach terenów R obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, w tym również obiektów tymczasowych.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów R:

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów
- 2) nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów turystycznych, z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi.

4. Forma architektoniczna istniejących budynków musi spełniać następujące wymagania:

- 2) wykończenie elewacji w kolorach pastelowych,
- 3) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji blachy falistej i trapezowej,
- 4) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone,
- 5) ogrodzenia mają być kształtowane przy spełnieniu poniższych warunków:
  - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych,
  - b) obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,5 m.

#### **§ 20.**

##### **Tereny ogrodów działkowych (ZD)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami ZD ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod ogrody działkowe,
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia sanitarne,
  - b) podziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem ZD,
  - c) obiekty małej architektury.

2. W granicach terenów ZD obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych za wyjątkiem altan.

#### **§ 21.**

##### **Tereny zieleni niskiej (Z)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu”, symbolami Z ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) łąki, pastwiska, grunty orne,
  - b) wody powierzchniowe,
  - c) zieleń towarzysząca ciekom wodnym,
- 2) uzupełniające:
  - a) podziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem Z,
  - b) ścieżki rowerowe.

2. Wyodrębnia się subkategorię terenów zieleni niskiej Z1, na których dopuszcza się również oprócz wskazanych w ust.1 pkt. 1 i 2 przeznaczenie terenów pod lokalizację placów zabaw dla dzieci i boisk.

3. W granicach terenów Z i Z1 obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.

#### **§ 22.**

##### **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe.

#### **§ 23.**

##### **Tereny komunikacji drogowej (KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2, KDL 1/2, KDx 1 1/2, KDx 2 1/2)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2, KDL 1/2, KDx 1 1/2, KDx 2 1/2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) jezdnie ulic,
  - b) pasy postojowe,
  - c) chodniki,
  - d) zieleń drogowa,
  - e) urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej,
  - f) oświetlenie,
- 2) uzupełniające:
  - a) podziemne sieci infrastrukturalne,
  - b) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów urządzeń i usług komunikacyjnych KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2, KDL 1/2, KDx 1 1/2, KDx 2 1/2:

- 1) zakaz wprowadzania dodatkowych wjazdów na drogi KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie nowych wjazdów za zgodą zarządcy drogi,
- 2) stosowanie w miarę dostępności terenu pasów lub zatok postojowych dwustronnych lub jednostronnych na drogach KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2, KDL 1/2, przy czym miejsca postojowe należy organizować w układzie prostopadłym lub równoległym do jezdni,
- 3) zabezpieczenie miejsc na przystanki komunikacji zbiorowej na drogach KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2 i KDL 1/2,
- 4) nasadzenie zieleni ochronnej (krzewów) wzdłuż dróg klasy KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2 i KDL 1/2.

#### **§ 24.**

##### **Tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo (G)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” symbolami G ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod sieci i urządzenia infrastruktury gazowej;
- 2) uzupełniające pod zieleń.

**Rozdział IV**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 25.**

1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN – 30 %,
- 2) dla pozostałych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, U1, U2, ZL, R, ZD, Z, Z1, WS, KDG 1/2, KDZ 1 1/2, KDZ 2 1/2, KDL 1/2, KDx 1 1/2, KDx 2 1/2, G – 0 %.

**§ 26.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 27.**

Uchyła się uchwałę Nr LVIII/844/06 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 28.07.2006r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice III w Stalowej Woli.

**§ 28.**

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

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr LXII/914/06  
Rady Miejskiej w Stalowej Woli  
z dnia 26 października 2006 roku  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego obszar Osiedla Charzewice III w Stalowej Woli**

Na podstawie art. 17 pkt. 5) i 20 z dnia 27 marca 2003 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r) o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, rozstrzyga się zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych. Starania o pozyskanie środków ze strukturalnych funduszy operacyjnych i pomocowych będą prowadzone samodzielnie przez Gminę.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak by optymalizować wydatki publiczne, np. przez budowę infrastruktury technicznej w trakcie budowy lub przebudowy dróg, bądź innych inwestycji realizowanych na terenie Gminy.

Jako główne zasady realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej infrastruktury.