



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 3 czerwca 2015 r.

Poz. 1751

### UCHWAŁA NR VIII/90/15 RADY MIEJSKIEJ W STALOWEJ WOLI

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz.594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stalowa Wola, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/483/05 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z 21 stycznia 2005r. wraz z późniejszymi zmianami, **uchwała się, co następuje:**

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 258 ha położony w północnej części miasta i przylega bezpośrednio od północy i zachodu do terenu gminy Zaleszany, od południa do granic obszaru osiedla Charzewice II, od wschodu do wału przeciwpowodziowego i terenu osiedla Posanie w Stalowej Woli.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 2000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

4. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowym odpowiadającym funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz symboli cyfrowo-literowych są obowiązującymi ustaleniami planu. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

6. W granicach planu ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo- literowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN o łącznej powierzchni około 70,26 ha;

- 2) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R i 8R o łącznej powierzchni około 76,02 ha;
- 3) teren usług kultu religijnego – oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK o powierzchni około 0,04 ha;
- 4) tereny ogródków działkowych – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZD, 2ZD i 3ZD o łącznej powierzchni około 6,76 ha;
- 5) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL o łącznej powierzchni około 44,54 ha;
- 6) tereny zieleni niskiej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z i 12Z o łącznej powierzchni około 46,70 ha;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS o łącznej powierzchni około 1,64 ha;
- 8) teren komunikacji kolejowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK o powierzchni około 1,25 ha;
- 9) teren infrastruktury gazowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1G o powierzchni około 0,13 ha;
- 10) tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) drogi klasy Z – zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolem: 1KDZ o powierzchni około 1,01 ha,
  - b) drogi klasy L – lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL o łącznej powierzchni około 3,94 ha,
  - c) drogi klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD i 13KDD o łącznej powierzchni około 5,33 ha,
- 11) tereny ciągów pieszo – jezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx i 5KDx o łącznej powierzchni około 0,79 ha.

§ 2. 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Stalowej Woli w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub drogi (ulicy), nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem do budynków, taras, podest, podjazd dla niepełnosprawnych, schody wejściowe oraz innych detali wystroju architektonicznego związanych z budynkami;
- 3) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny pełniące funkcje estetyczne lub użytkowe, zagospodarowane w formie zieleni niskiej (murawy, łąki kwietne, trawniki, rabaty bylinowe, krzewy płożące się i wolnorosnące itp.) lub wysokiej (krzewy i drzewa);
- 4) **strefie kontrolowanej** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, w którym operator sieci gazowej podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągów. W strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrazić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji.

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

§ 3. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego poprzez podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach, których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) tereny, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy - do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem;

- 3) przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków jest dopuszczalna przy zachowaniu zasady, że działania inwestycyjne będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, określoną w ustaleniach planu jeżeli nie zmniejszy to odległości zabudowy od drogi;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, jeżeli nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZL.

**§ 4.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony wód należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań zapobiegających ich zanieczyszczeniom;
- 2) wszystkim budynkom mieszkalnym jednorodzinnym należy zapewnić pełne wyposażenie w kanalizację sanitarną a powierzchniom narażonym na zanieczyszczenie (drogi, miejsca postojowe) w kanalizację deszczową indywidualną lub ogólnomiejską;
- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu, położonym w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” określonego w dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18.07.1997 r. znak KDH-I/013/6037/97, ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu. Obowiązuje realizacja zabezpieczeń środowiska wodno - gruntowego przed zanieczyszczeniami, w tym zabezpieczeń związanych z oczyszczaniem wód opadowych z terenów tras komunikacyjnych i parkingów z substancji ropopochodnych,
  - b) zakaz lokalizowania obiektów stanowiących zagrożenie, dla jakości wód podziemnych niezabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska.
- 4) nakazuje się:
  - a) wykorzystanie gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania z zachowaniem wskaźnika zabudowy powierzchni całkowitej oraz powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonych dla poszczególnych terenów,
  - b) na obszarach bezodpływowych stosowanie materiałów budowlanych, konstrukcyjnych i wykończeniowych odpornych na działanie wody,
  - c) stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi,
  - d) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku zgodnie z przepisami ochrony środowiska,
  - e) zachowanie istniejących szpalerów drzew wzdłuż dróg oraz ich odtwarzanie,
  - f) utrzymanie obustronnych pasów ochronnych o szerokości, co najmniej 3 metry od górnej krawędzi cieków wolne od ogrodzeń, zadrzewień i zakrzewień,
  - g) stosowanie do celów grzewczych proekologicznych rozwiązań.
- 5) zakazuje się:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - b) lokalizowania obiektów budowlanych na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako tereny chronionych siedlisk przyrodniczych i obszar cenny pod względem ornitologicznym,

- c) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów.
- 6) istniejąca zabudowa jednorodzinna i zagrodowa oraz budowle drogowe w 50 metrowym pasie ochronnym od dolnej krawędzi stopy wału rzeki San mogą być remontowane i przebudowywane w sposób niepowodujący ingerencji w powierzchnię terenu.

**§ 5.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych średnich i wysokich napięć, oraz gazociągów wysokiego ciśnienia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

**§ 6. 1. Ustala się zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.**

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Ø110 mm, Ø160 mm przebiegającej na obszarze objętym planem oraz poza jego obszarem, po jej rozbudowie rurociągami o przekroju nie mniejszym niż Ø 110 mm;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę i rozbudowę istniejących wodociągów,
- b) tymczasowe zaopatrzenie w wodę ze studni kopanych i wierconych,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną – linie średnich (15kV) i niskich napięć oraz rozbudowywaną sieć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez projektowane przyłącza do istniejących i projektowanych gazociągów średnioprężnych (o przekroju od DN 32 mm do DN 50 mm);
- 5) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych w sposób niezagrażający środowisku na zasadach obowiązujących w Gminie Stalowa Wola;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowane przyłącza do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej zlokalizowanej poza granicami opracowania (o przekroju Ø200 mm, zakończonej oczyszczalnią ścieków w Stalowej Woli (poza obszarem objętym planem)) lub tymczasowo do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10m<sup>3</sup> lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzenie wód opadowych z dachów i zadaszeń – powierzchniowo po własnym terenie, docelowo do kanalizacji deszczowej przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie (drogi, place utwardzone, miejsca postojowe) rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 9) zaopatrzenie obiektów w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych, z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii (np. gaz, energia elektryczna, paliwo olejowe oraz odnawialne źródła energii);
- 10) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez sieci teletechniczne zlokalizowane w terenie objętym planem i poza jego granicami lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych.
2. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.
3. Dopuszcza się:
- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg o ile ich przebieg nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.

4. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

5. Na terenie objętym planem dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie.

#### **§ 7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się:**

- 1) obsługę obszaru objętego planem z istniejącego układu drogowego obejmującego drogę wojewódzką nr 855 relacji Olbięciny - Zaklików - Stalowa Wola przylegającą od strony wschodniej do granicy obszaru objętego planem oraz drogi 1KDZ, 1KDL, 2KDL i 3KDL;
- 2) nakazuje się budowę nowego układu komunikacyjnego połączonego z układem istniejącym, w postaci drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL, dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1KDD do 13KDD oraz ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolami od 1KDX do 5KDX;
- 3) dopuszcza się w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów (z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZL), w tym także dróg, poza pasem jezdni wyznaczanie ścieżek rowerowych.

**§ 8. 1. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości** ustala się podziały istniejących działek w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od 1MN do 17MN, na działki budowlane przy zachowaniu następujących zasad:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni działek budowlanych określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki od strony dróg publicznych i ciągów pieszo – jezdnych określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych lub ciągu pieszo – jezdni z tolerancją określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Dopuszcza się poza określonymi w ust. 1 zasadami i warunkami podziału nieruchomości dokonywanie podziałów mających na celu:

- 1) wydzielenia pod dojazdy wewnętrzne i parkingi;
- 2) lokalizację niezbędnych dla obsługi terenów urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, stacji redukcyjnych gazu;
- 3) poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich i uregulowania spraw własnościowych.

## **Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 9. 1.** Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN i 2MN** o łącznej pow. ok. 8, 21 ha.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) pochylni dla osób niepełnosprawnych i tarasów;
- 6) dojazdów do działek niewydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o szerokości min. 5, 0 m;

7) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi publicznej lokalnej 1KDL oraz ciągów pieszo – jezdnych od 2KDx do 4KDx;
- 2) obiektów podpiwniczonych na obszarach bezodpływowych.

4. Nakazuje się:

- 1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);
- 3) realizację miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,30, minimalny – 0,10;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 70% powierzchni działki;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, małej architektury maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 4,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną lokalną oznaczoną symbolem 1KDL,
  - b) 2,0 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem 2KDx,
  - c) 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo – jezdne oznaczone symbolami 3KDx, i 4KDx,
  - d) 1,50 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1R.
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, jako zblokowanych;
- 9) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°;
- 10) geometria dachów budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°, na garażach dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy), na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe.

6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,12 ha;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do pasa drogowego: 90° (z tolerancją do 20°).

7. Obsługa komunikacyjna terenów :

- 1) 1MN- drogą publiczną lokalną 1KDL oraz ciągiem pieszo – jezdny 2KDx;

2) 2MN - drogą publiczną lokalną 1KDL oraz ciągami pieszo - jezdnyimi 2KDx, 3KDx i 4KDx.

§ 10.1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 3MN o pow. ok. 2, 29 ha.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) pochylni dla osób niepełnosprawnych i tarasów;
- 6) dojazdów do działek niewydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o szerokości min. 5, 0 m;
- 7) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

4. Nakazuje się:

- 1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);
- 3) realizację miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0, 20, minimalny – 0,08;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50% powierzchni działki;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10, 0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, małej architektury maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7, 0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 8, 0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną dojazdową oznaczoną symbolem 1KDD,
  - b) 1, 50 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2R,
  - c) 1, 50 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 4Z.
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, jako zblokowanych;
- 8) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°;
- 9) geometria dachów budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°, na garażach dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy), na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe;

10) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy sytuować równoległe do frontu nieruchomości.

6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0, 20 ha;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD nie mniejsza niż 20, 0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do dróg publicznych dojazdowych 90° (z tolerancją do 20°).

7. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 3MN z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 11. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 4MN o pow. ok. 8, 63 ha.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) pochylni dla osób niepełnosprawnych i tarasów;
- 6) dojazdów do działek niewydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o szerokości min. 5, 0 m;
- 7) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 3KDD i 7KDD.

4. Nakazuje się:

- 1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);
- 3) realizację miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0, 20, minimalny – 0,08;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50% powierzchni działki;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10, 0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, małej architektury maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7, 0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - a) 8, 0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami 1KDD, 3KDD i 7KDD,
  - b) 1, 50 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2R.



- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, jako zblokowanych;
- 8) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°;
- 9) geometria dachów budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°, na garażach dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy), na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 10) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy sytuować równoległe do frontu nieruchomości.

#### 6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0, 20 ha;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD nie mniejsza niż 20, 0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do dróg publicznych dojazdowych 90° (z tolerancją do 20°).

7. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 3KDD i 7KDD.

§ 12. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **5MN, 6MN, 8MN i 9MN** o łącznej pow. ok. 11, 43 ha.

#### 2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) pochylni dla osób niepełnosprawnych i tarasów;
- 6) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy wyznaczonymi w planie.

3. Zakazuje się lokalizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi publicznej lokalnej 2KDL oraz od strony dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD.

#### 4. Nakazuje się:

- 1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);
- 3) realizację miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

#### 5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0, 30, minimalny – 0,10;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 70% powierzchni działki;

- 4) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10, 0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, małej architektury maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7, 0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 10, 0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL,
  - b) 8, 0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD.
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, jako zblokowanych;
- 8) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°;
- 9) geometria dachów budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°, na garażach dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy), na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 10) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy sytuować równolegle do frontu nieruchomości.

#### 6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0, 18 ha;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL nie może być mniejsza niż 60, 0 m, a wzdłuż dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD nie może być mniejsza niż 30,0 m w terenach oznaczonych symbolami 5MN, 6MN i 9MN, oraz nie mniejsza niż 25,0 m w terenie oznaczonym symbolem 8MN;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL, 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD 90° (z tolerancją do 20°).

#### 7. Obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) 5MN – z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 2 KDL oraz z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 7KDD;
- 2) 6MN – z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 2 KDL poprzez drogi oznaczone symbolami 2KDD, 4KDD i 7KDD;
- 3) 8MN – z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD;
- 4) 9MN – z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 5KDD, 6KDD i 7KDD.

§ 13.1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 7MN (o pow. ok. 12, 48 ha):

#### 2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) pochylni dla osób niepełnosprawnych i tarasów;
- 6) dojazdów do działek niewydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o szerokości min. 5, 0 m;

7) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 3KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD.

4. Nakazuje się:

- 1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);
- 3) realizację miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20, minimalny – 0,10;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50% powierzchni działki;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, małej architektury maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 8,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami 3KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD,
  - b) 1,50 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2R,
  - c) 1,50 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 12Z.
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, jako zblokowanych;
- 8) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°;
- 9) geometria dachów innych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°, na garażach dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy), na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 10) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy sytuować prostopadle lub równoległe do granic z działkami sąsiednimi.

6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,20 ha;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 3KDD, 8KDD i 9KDD nie mniejsza niż 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do dróg publicznych dojazdowych 90° (z tolerancją do 20°);

7. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 7MN z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 3KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD.

§ 14.1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 10MN o pow. ok. 2,87 ha.

## 2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) pochylni dla osób niepełnosprawnych i tarasów;
- 6) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy wyznaczonymi w planie.

## 3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3 KDL oraz dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 7KDD i 9KDD;
- 2) budynków podpiwniczonych.

## 4. Nakazuje się:

- 1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);
- 3) realizacji miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

## 5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,30, minimalny – 0,10;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50% powierzchni działki;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, małej architektury maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną lokalną oznaczoną symbolem 3KDL,
  - b) 8,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami 7KDD i 9KDD,
  - c) 1,50 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 3ZD.
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, jako zblokowanych;
- 8) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°;
- 9) geometria dachów budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°, przy czym na garażach dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy), na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 10) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy sytuować prostopadle lub równoległe do granic z działkami sąsiednimi.

#### 6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0, 10 ha;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz wzdłuż dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 7KDD i 9KDD nie mniejsza niż 20, 0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 7KDD i 9KDD 90° (z tolerancją do 20°).

7. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 10MN z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 7KDD i 9KDD.

**§ 15. 1.** Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **11MN i 12MN** o łącznej pow. ok. 6, 10 ha.

#### 2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) pochylni dla osób niepełnosprawnych i tarasów;
- 6) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy wyznaczonymi w planie.

3. Zakazuje się lokalizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3 KDL oraz dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 9KDD i 10KDD.

#### 4. Nakazuje się:

- 1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);
- 3) realizację miejsc parkingowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

#### 5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0, 30, minimalny – 0,10;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50% powierzchni działki;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10, 0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, druga kondygnacja w całości lub w częściowo w poddaszu;
- 5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, małej architektury maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7, 0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 10, 0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną lokalną oznaczoną symbolem 3KDL,
  - b) 8, 0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami 9KDD i 10KDD,
  - c) 1, 50 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 3ZD,

- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, jako zblokowanych;
- 8) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°;
- 9) geometria dachów budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°, przy czym na garażach dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy), na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 10) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy sytuować prostopadle do granic z działkami sąsiednimi.

#### 6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0, 10 ha;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz wzdłuż dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 9KDD i 10KDD nie mniejsza niż 20, 0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 9KDD i 10KDD 90° (z tolerancją do 15°).

#### 7. Obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) 11MN – z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 9KDD i 10KDD;
- 2) 12MN – z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 10KDD.

§ 16.1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **13MN** o pow. ok. 4, 64 ha.

#### 2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) pochylni dla osób niepełnosprawnych i tarasów;
- 5) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy wyznaczonymi w planie.

#### 3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 11KDD;
- 2) na obszarze bezodpływowym budynków podpiwniczonych.

#### 4. Nakazuje się:

- 1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);
- 3) realizację miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

#### 5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,30, minimalny – 0,10;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 40% powierzchni działki;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, druga kondygnacja w całości lub w częściowo w poddaszu;
- 5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, małej architektury maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną lokalną oznaczoną symbolem 3KDL,
  - b) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną dojazdową oznaczoną symbolem 11KDD.
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, jako zblokowanych;
- 9) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°;
- 10) geometria dachów budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°, przy czym na garażach dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy), na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 11) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy sytuować równolegle lub do frontu nieruchomości.

#### 6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,10 ha;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz wzdłuż drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 11KDD nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 11KDD 90° (z tolerancją do 5°).

7. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 13MN z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 11KDD.

§ 17.1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **14MN i 15MN** o łącznej pow. ok. 7,16 ha.

#### 2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) pochylni dla osób niepełnosprawnych i tarasów;
- 6) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### 3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 11KDD, 12KDD i 13KDD;

2) na obszarze bezodpływowym budynków podpiwniczonych.

4. Nakazuje się:

- 1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);
- 3) realizację miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,30, minimalny – 0,10;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 40% powierzchni działki, w tym zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, małej architektury maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami 11KDD, 12KDD i 13KDD;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, jako zblokowanych;
- 8) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°;
- 9) geometria dachów innych budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°, na garażach dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy), na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 10) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy sytuować równoległe do frontu nieruchomości.

6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,10 ha;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 11KDD, 12KDD i 13KDD nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 11KDD, 12KDD i 13KDD 90° (z tolerancją do 20°).

7. Obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) 14MN – z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 11KDD i 12KDD;
- 2) 15MN – z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 12KDD i 13KDD.

§ 18.1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **16MN** o pow. ok. 4,39 ha.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;



- 4) miejsc postojowych;
- 5) pochylni dla osób niepełnosprawnych i tarasów;
- 6) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zabudowy usługowej we wschodniej części terenu 16MN położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 855 relacji Olbięcin - Zaklików - Stalowa Wola (znajdującą się poza granicą planu) a strefą kontrolowaną od gazociągu Ø700 mm. Powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekroczyć 40% powierzchni przeznaczonej na funkcję podstawową tj. mieszkalną.

### 3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL, drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 13KDD oraz drogi publicznej wojewódzkiej nr 855 relacji Olbięcin - Zaklików - Stalowa Wola znajdującej się poza granicą planu;
- 2) na obszarze bezodpływowym budynków podpiwniczonych.

### 4. Nakazuje się:

- 1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);
- 3) realizację miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

### 5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,30, minimalny – 0,10;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 40% powierzchni działki, w tym zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i małej architektury maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną lokalną oznaczoną symbolem 4KDL,
  - b) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną dojazdową oznaczoną symbolem 13KDD,
  - c) 12,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 855 relacji Olbięcin - Zaklików - Stalowa Wola znajdującej się poza granicami planu.
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, jako zblokowanych;
- 8) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°;
- 9) geometria dachów budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°, na garażach dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy), na budynkach gospodarczych, garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 10) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych i usługowych należy sytuować prostopadle do granic z działkami sąsiednimi.

#### 6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0, 10 ha;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 13KDD i wzdłuż drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL nie mniejsza niż 20, 0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KDL i 13KDD 90° (z tolerancją do 20°).

7. Obsługa komunikacyjna terenu 16MN z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 13KDD i z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL.

§ 19. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **17MN** o pow. ok. 2, 06 ha.

#### 2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zieleni ozdobnej i rekreacyjnej;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) pochylni dla osób niepełnosprawnych i tarasów;
- 6) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 4 KDL oraz drogi publicznej wojewódzkiej nr 855 relacji Olbięcin - Zaklików - Stalowa Wola znajdującej się poza granicą planu.

#### 4. Nakazuje się:

- 1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);
- 3) realizację miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

#### 5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0, 30, minimalny – 0,10;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 40% powierzchni działki, w tym zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10, 0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, małej architektury maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna do 7, 0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną lokalną oznaczoną symbolem 4KDL,
  - b) 12, 0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 855 relacji Olbięcin - Zaklików - Stalowa Wola znajdującej się poza granicami planu.
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i magazynowych bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich, jako zblokowanych;

- 8) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°;
- 9) geometria dachów budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 42°, na garażach dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy), na budynkach gospodarczych i garażowych zblokowanych przy granicy działek dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 10) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy sytuować prostopadle lub równoległe do granic z działkami sąsiednimi.

6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0, 20 ha;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 855 relacji Olbięcin - Zaklików - Stalowa Wola znajdującej się poza granicami planu nie mniejsza niż 18, 0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do drogi wojewódzkiej nr 855 relacji Olbięcin - Zaklików - Stalowa Wola (ul. Brandwickiej) znajdującej się poza granicami planu 90° (z tolerancją do 35°).

7. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 17MN z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL oraz z drogi publicznej wojewódzkiej nr 855 relacji Olbięcin - Zaklików - Stalowa Wola znajdującej się poza granicami planu.

**§ 20. 1.** Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów rolniczych, oznaczonych symbolem **1R i 2R** o łącznej pow. ok. 5, 81 ha.

2. Przeznaczenie, terenów 1R i 2R: tereny użytków rolnych, w tym pola uprawne, łąki, pastwiska, ogrody i sady.

3. Dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów na terenie 1R.

4. Zakazuje się zmiany przeznaczenia, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy;

**§ 21. 1.** Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów rolniczych, oznaczonych symbolem **3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R** o łącznej pow. ok. 70, 21 ha.

2. Przeznaczenie terenów 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R - teren użytków rolnych, w tym pola uprawne, łąki, pastwiska, ogrody i sady.

3. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację dojazdów wewnętrznych do gruntów rolnych;
- 2) lokalizację podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów turystycznych, z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi.

**§ 22. 1.** Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu usług kultu religijnego, oznaczonego symbolem **1UK** o pow. ok. 0, 04 ha.

2. Dopuszcza się:

- 1) remont, przebudowę istniejącego obiektu;
- 2) nasadzenia zieleni urządzonej;
- 3) maksymalną wysokość ogrodzenia 1,5 m.

4. Zakazuje się:

- 1) rozbudowy i nadbudowy istniejącego obiektu;
- 2) wznoszenia nowych obiektów budowlanych, w tym również obiektów tymczasowych;

- 3) zastosowania, jako materiałów wykończeniowych elewacji, blachy falistej, trapezowej i okładzin plastikowych;
- 4) stosowania ogrodzeń pełnych za wyjątkiem kamienia i cegły klinkierowej;
- 5) podziału działki.

5. Nakazuje się:

- 1) stosowanie kolorystyki dachu w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) wykonywanie elewacji obiektu w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.).

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,10, minimalny – 0,05;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 70% powierzchni działki;
- 4) wysokość budynku – nie większa niż 12 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do najwyższego punktu dachu;
- 5) wysokość dominanty typu wieżyczka itp. do wysokości nie więcej niż 15 m;
- 6) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 60° pokrycie dachu blachą lub dachówką ceramiczną.

§ 23. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczonego symbolem **1G** o pow. ok. 0,13 ha.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1G: pod sieci i urządzenia infrastruktury gazowej;

3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni;
- 2) ogrodzenia.

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z podstawową funkcją terenu.

§ 24. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów ogródków działkowych, oznaczonych symbolami **1ZD, 2ZD i 3ZD** o łącznej pow. ok. 6,76 ha.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci infrastruktury technicznej na terenie 1ZD i 3ZD, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza nimi;
- 2) urządzeń sanitarnych;
- 3) altan;
- 4) obiektów małej architektury.

4. Zakazuje się:

- 1) wznoszenia nowych obiektów budowlanych, w tym również obiektów tymczasowych na terenie oznaczonym symbolem 2ZD;
- 2) stosowania ogrodzeń pełnych.

§ 25. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zieleni niskiej, oznaczonego symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z** o łącznej pow. ok. 46,70 ha.

2. Przeznaczenie terenu od 1Z do 12Z: pod łąki, pastwiska, grunty orne, zielen towarzysząca ciekom wodnym.

### 3. Dopuszcza się:

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem od 2Z do 12Z;
- 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 3) ścieżki rowerowe;
- 4) remont i przebudowę istniejących obiektów na terenie 1Z.

### 4. Zakazuje się grodzienia nieruchomości przyległych do powierzchni wód.

5. Nakazuje się w obszarach podmokłych i bezodpływowych utrzymywać teren w formie porostu łąkowego lub łąk i pastwisk.

**§ 26.** 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów lasów, oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** o łącznej pow. ok. 44, 54 ha.

### 2. Dopuszcza się budowle związane z gospodarką leśną.

**§ 27.** 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **od 1WS do 5WS** o łącznej pow. ok. 1, 64 ha.

### 2. Dopuszcza się:

- 1) zagospodarowanie związane z budową lub odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, w tym techniczne umocnienie brzegów i dna oraz inne roboty związane z poprawą warunków przepływu;
- 2) budowę kładek, ciągów infrastruktury technicznej.

### 3. Zakazuje się:

- 1) wszelkich działań niszczących naturalne ukształtowanie brzegów, za wyjątkiem związanych z budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 2) zagospodarowania terenu powodującego zmiany stosunków wodnych, za wyjątkiem tych, które służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej.

**§ 28.** 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem **1KDZ** o pow. ok. 1, 01ha.

### 2. Ustala się następujące parametry techniczne drogi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 18, 0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni - minimum 6, 0 m.

### 3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
- 2) małych obiektów kubaturowych typu: kioski, przystanki autobusowe;
- 3) zatok z miejscami postojowymi;
- 4) ścieżek rowerowych, chodników;
- 5) nośników reklamowych i informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2, 5 m x 1, 5 m;
- 6) zjazdów publicznych lub indywidualnych;
- 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, remonty i przebudowę.

4. Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg nowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w ust.3.

**§ 29.** 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL** o łącznej pow. ok. 3, 94 ha.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dróg:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 12, 0 m dla dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 3KDL zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 14, 0 m dla drogi oznaczonej symbolem 2KDL zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 20, 0 m dla drogi oznaczonej symbolem 4KDL zgodnie z rysunkiem planu.

2) szerokość jezdni minimum 6, 0 m.

3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
- 2) małych obiektów kubaturowych typu: kioski, przystanki autobusowe;
- 3) zatok z miejscami postojowymi;
- 4) ścieżek rowerowych, chodników;
- 5) zjazdów publicznych lub indywidualnych;
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jej remonty i przebudowę.

4. Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg nowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w ust.3.

**§ 30.1.** Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD i 13KDD** o łącznej pow. ok. 5, 32 ha.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dróg:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 10, 0 m;

2) szerokość jezdni minimum 6, 0 m;

3) drogi oznaczone symbolami 1KDD, 3KDD, 8KDD i 10KDD zakończone placami nawrotowymi zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
- 2) małych obiektów kubaturowych typu: kioski, przystanki autobusowe;
- 3) zatok z miejscami postojowymi;
- 4) ścieżek rowerowych, chodników;
- 5) zjazdów publicznych lub indywidualnych;
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg nowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w ust.3.

**§ 31.1.** Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolami **1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx i 5KDx** o łącznej pow. ok. 0, 79 ha.

2. Ustala się następujące parametry techniczne:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość jezdni minimum 5, 0 m.

3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń związanych z eksploatacją ciągu komunikacyjnego;

- 2) ścieżek rowerowych, chodników;
- 3) zjazdów publicznych lub indywidualnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w ust.3.

**§ 32.** 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem **1KK** o pow. ok. 1, 25 ha.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń i obiektów służących komunikacji kolejowej i obsłudze tej komunikacji;
- 2) zadaszonych wiat;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) infrastruktury technicznej.

3. Nakazuje się w strefie ochronnej wyznaczonej na rysunku planu wyłącznie nasadzenia zieleni izolacyjnej oraz utrzymanie istniejącej oraz budowę niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

4. Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających terenu obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami komunikacji kolejowej, za wyjątkiem wymienionych w ust. 2.

**§ 33.** Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem zagospodarowania pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

**§ 34.** Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty należnej gminie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu miejscowego, w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem MN;
- 2) 1% - dla terenów pozostałych.

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stalowej Woli.

**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Stalowej Woli**

**Rafał Weber**

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA SOCHY W STALOWEJ WOLI

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr V/161/15  
Rady Miejskiej w Stalowej Woli  
z dnia 30 kwietnia 2015 r.  
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Podkarpackiego z dnia  
15 maja 2015 r.

SKALA 1:2000  
1:200000

1. Nazwa i adres inwestora  
2. Adres nieruchomości  
3. Data sporządzenia projektu  
4. Data zatwierdzenia projektu  
5. Data wejścia w życie projektu  
6. Data wygaśnięcia projektu



**LEGENDA:**

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | tereny zielone  |  | tereny zielone z terenami rekreacyjnymi  |
|  | tereny zielone z terenami rekreacyjnymi   |  | tereny zielone z terenami rekreacyjnymi i wodnymi  |
|  | tereny zielone z terenami rekreacyjnymi i wodnymi                                     |  | tereny zielone z terenami rekreacyjnymi i wodnymi i zabudowanymi                               |
|  | tereny zielone z terenami rekreacyjnymi i wodnymi i zabudowanymi                      |  | tereny zielone z terenami rekreacyjnymi i wodnymi i zabudowanymi i drogami                     |
|  | tereny zielone z terenami rekreacyjnymi i wodnymi i zabudowanymi i drogami            |  | tereny zielone z terenami rekreacyjnymi i wodnymi i zabudowanymi i drogami i sieciami          |
|  | tereny zielone z terenami rekreacyjnymi i wodnymi i zabudowanymi i drogami i sieciami |  | tereny zielone z terenami rekreacyjnymi i wodnymi i zabudowanymi i drogami i sieciami i innymi |

**ODNACZENIA INFORMACYJNE**

- |  |   |
|--|---|
|  | linia graniczna nieruchomości   |
|  | linia graniczna nieruchomości z terenami rekreacyjnymi  |
|  | linia graniczna nieruchomości z terenami rekreacyjnymi i wodnymi  |
|  | linia graniczna nieruchomości z terenami rekreacyjnymi i wodnymi i zabudowanymi                               |
|  | linia graniczna nieruchomości z terenami rekreacyjnymi i wodnymi i zabudowanymi i drogami                     |
|  | linia graniczna nieruchomości z terenami rekreacyjnymi i wodnymi i zabudowanymi i drogami i sieciami          |
|  | linia graniczna nieruchomości z terenami rekreacyjnymi i wodnymi i zabudowanymi i drogami i sieciami i innymi |



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr VIII/90/15  
Rady Miejskiej w Stalowej Woli  
z dnia 30 kwietnia 2015 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Realizację zapisanych w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Sochy w Stalowej Woli**, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, przewiduje się poprzez finansowanie ze środków miasta.

Źródłami finansowania ww. inwestycji i zadań będą również w zależności od potrzeb:

- środki pomocowe Unii Europejskiej,
- kredyt bankowy,
- emisja obligacji komunalnych,
- środki prywatne.

Nakłady ponoszone na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

*Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/90/15  
Rady Miejskiej w Stalowej Woli  
z dnia 30 kwietnia 2015 r.*

**ROZSTRZYGNIECIE  
RADY MIEJSKIEJ W STALOWEJ WOLI  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli**

**§1**

1. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 26.07. 2013 r. do 27.08. 2013 r. wpłynęły 3 uwagi. Dwie uwagi zostały wycofane po dokonaniu korekt planu, natomiast uwaga Nadleśnictwa Rozwadów zarządzaniem Prezydenta Miasta Stalowej Woli Nr 280/13 została nieuwzględniona.
2. Na etapie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie wprowadzonych zmian związanych z przebiegiem projektowanych ciągów pieszo - jezdnych w dniach od 29.12.2014 r. do 30.01.2015 r. została wniesiona jedna uwaga przez współwłaściciela działek nr ewidencyjny 62 i 63, która została nie uwzględniona zarządzeniem Prezydenta Miasta Stalowej Woli Nr 51/15.
3. Po zapoznaniu się z w/w uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Stalowej Woli, **Rada Miejska w Stalowej Woli, postanawia:**

**§2**

**Uwzględnić uwagi** złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli, które zostały wniesione na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz.199 j.t.) przez **Nadleśnictwo Rozwadów w Stalowej Woli**.

*Uzasadnienie faktyczne uwzględnienia uwagi:*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli obejmuje obszar ograniczony od południa istniejącym gazociągiem, od północnego – zachodu granicą gminy Zaleszany, od wschodu wałem rzeki San i osiedlem Posanie i stanowi de facto II zmianę aktualnie obowiązującego, w tych samych granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice III, uchwalonego Uchwałą Nr LXII/914/06 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 26 października 2006 r. wraz z I zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LXIII/1038/10 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 29 kwietnia 2010 r.

W/w projekt planu opracowany został na podstawie Uchwały Nr XXIII/320/12 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli.

Przedmiotem opracowania planu jest: nadanie nowej nazwy dla przedmiotowego planu (osiedla Sochy), korekty o charakterze porządkującym z dostosowaniem do obowiązujących przepisów w zakresie planowania przestrzennego (tj. nadania symboli cyfrowo-literowych terenom, odpowiadających określonej funkcji oraz wprowadzenia strefy ochronnej od terenów zamkniętych kolejowych), wprowadzenie oznaczeń informacyjnych wynikających z obowiązujących przepisów w zakresie ochrony przyrody oraz ochrony przed powodzią, wyznaczenie kosztów terenów rolniczych nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, korekta przebiegu drogi wewnętrznej – ciągu pieszo – jezdni oznaczonej symbolem 4KDx wraz z jej przedłużeniem (5KDx), wyznaczenie nowych dróg wewnętrznych - ciągów pieszo – jezdnych (3KDx, 6KDx), wyznaczenie nowych dróg dojazdowych oznaczonych

(1KDD – 6KDD, 7KDD (część), 8KDD i 13KDD, 4KDL). Pozostałe przeznaczenie terenów poza wyżej wymienionymi pozostaje niezmienione zgodnie z obowiązującym planem miejscowym osiedla Charzewice III i jego I zmianą.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia (wyłożenie w dniach od 26 lipca 2013 r. do 27 sierpnia 2013 r.) projektu planu do publicznego wglądu, zostały wniesione uwagi m.in. przez: Nadleśnictwo Rozwadów. Uwaga ta dotyczyła działek nr ewidencyjny 1952/1 i 1952/8 – teren oznaczony w projekcie planu symbolami 3 KDx, 4KDx i 5KDx. Nadleśnictwo Rozwadów wnosiło o zmianę przebiegu drogi 3KDx oraz o zmianę w całości lokalizacji dróg 4KDx i 5KDx. Swoje stanowisko Nadleśnictwo uzasadniało rozdzieleniem kompleksów leśnych, utrudnieniem prowadzenia gospodarki leśnej, doprowadzeniem do zmniejszenia powierzchni lasów ochronnych, negatywnym wpływem na tereny mające znaczenie dla Wspólnoty - projektowany obszar ochrony siedlisk Dolina Dolnego Sanu o kodzie PLH 180020, chroniony na podstawie ustawy o ochronie przyrody w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, negatywną opinią Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Lublinie wyrażoną w piśmie znak: ZS-2120-JS-mpzp-15-1/13 z dnia 29 lipca 2013 r. oraz brakiem wymaganej zgody Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Z uwagi na opinię jw. zwrócono się do Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych w Lublinie o ponowne przeanalizowanie wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Wobec czego mając na uwadze fakt, że procedura przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do art.7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie została ostatecznie zakończona (brak decyzji Ministra Środowiska) uwag Nadleśnictwa nie uwzględniono zarządzeniem Nr 280/13.

Procedura uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli zakończyła się dopiero w październiku 2014 r. poprzez uzyskanie ostatecznej decyzji od Ministra Środowiska. Minister Środowiska po opinii Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Lublinie i Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych wyraził zgodę na przeznaczenie około 0,1050 ha gruntów leśnych, planowanych pod tereny dróg (ciągów pieszo-jezdnych). Zgoda ta spowodowała konieczność zmiany przebiegu projektowych ciągów pieszo - jezdnych w przeważającej części po terenach prywatnych.

Skorygowany projekt planu w zakresie wprowadzonych zmian związanych z przebiegiem projektowanych ciągów pieszo - jezdnych zgodny z uzyskaną decyzją Ministra Środowiska został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2014.12.29 - 2015.01.30. Nadleśnictwo Rozwadów nie wniosło uwag.

Uzasadnienie prawne uwzględnienia uwagi:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym sprawy ładu przestrzennego w tym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należą do zadań własnych gminy i są one rozstrzygane głównie poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 t.j. z późn. zm.).

Przepis art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych jednoznacznie dookreśla, iż zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele może być dokonana wyłącznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a warunkiem przeznaczenia określonych gruntów leśnych na cele nieleśne jest uprzednie wyrażenie zgody przez właściwe organy na taką zmianę.

Zgoda właściwego organu na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne i nierolnicze, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jest aktem stanowiącym konieczną podstawę do zamieszczenia odpowiednich ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Brak wymaganej zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele inne niż leśne skutkuje naruszeniem procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie, co w konsekwencji stanowi przesłankę uznania go za nieważny

(por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 maja 2009 r., II OSK 1900/08, Wspólnota 2009/23/39, LEX nr 534648).

Organowi sporządzającemu projekt planu znany był fakt, że wprowadzenie do planu innych sposobów przeznaczenia gruntów, mimo uzyskania odmowy zmiany przeznaczenia gruntów, stanowi istotne naruszenie prawa skutkujące stwierdzeniem nieważności uchwały (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 maja 2009 r., II OSK 1900/08, LEX nr 534648).

Projekt planu miejscowego w wersji przedstawionej na etapie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 26 lipca 2013 roku do 27 sierpnia 2013 roku nie mógł zostać przedłożony do uchwalenia przez Radę Miejską, ponieważ uzyskana zgoda od Ministra Środowiska spowodowała konieczność zmiany przebiegu projektowanych ciągów pieszo - jezdnych i ponowienia procedury wyłożenia do publicznego wglądu. Dokonano rezygnacji z ciągu pieszo - jezdnych 3KDX oraz korekty przebiegu ciągów pieszo - jezdnych przebiegających po gruntach leśnych. Ciągi te wyznaczono w przeważającej części po działkach stanowiących własność prywatną nie stanowiąc kolizji dla istniejącej zabudowy. Skorygowany projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.12.2014 r. do 30.01.2015 r.

---

*Po rozpatrzeniu pod względem formalnym i merytorycznym wniesionej uwagi, podlega ona uwzględnieniu.*

### §3

**Nie uwzględnić uwagi** złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli, która została wniesiona na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz.199 j.t.) **przez Panią Zofię Bis** współwłaścicielkę działek nr ewidencyjny 62 i 63, teren oznaczony w projekcie planu symbolami 2MN, 3KDX i 4KDX.

Ww. kwestionuje ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli, które jej zdaniem godzą w interes społeczny, a także są sprzeczne z jej interesem gospodarczym. Wnioskuje o zmianę przebiegu projektowanego ciągu, ponieważ przecina obszar jej działek, na których znajdują się gniazda lęgowe Raniuszka zwyczajnego (objętego ścisłą ochroną). Budowa projektowanej infrastruktury doprowadzi do zachwiania równowagi biologicznej i w konsekwencji do obniżenia walorów ekologicznych graniczącego z jej działkami kompleksu leśnego. Ponadto ciąg ten utrudni korzystanie z działki, na której składowany jest sprzęt rolniczy, a także usytuowana jest pasieka pszczelarska.

#### Uzasadnienie faktyczne nieuwzględnienia uwagi:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli został sporządzony w związku z uchwałą Nr XXIII/320/12 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli. Sporządzony projekt planu w części utrzymuje przeznaczenie ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla Charzewice III w Stalowej Woli (wraz z I zmianą), a wprowadzone zmiany dotyczą m.in.: nadania nowej nazwy (Sochy) dla przedmiotowego planu, korekt o charakterze porządkującym z dostosowaniem do obowiązujących przepisów w zakresie planowania przestrzennego, wprowadzenia oznaczeń informacyjnych wynikających z obowiązujących przepisów w zakresie ochrony przyrody oraz ochrony przed powodzią, wyznaczenia kosztem ok. 53 ha terenów rolniczych nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nowych dróg dojazdowych, wewnętrznych - ciągów pieszo - jezdnych i korekty przebiegu ciągów pieszo - jezdnych.

Proponowane zmiany wynikły m.in. z wniosków indywidualnych właścicieli nieruchomości oczekujących na zmianę przeznaczenia ich nieruchomości celem realizacji zamierzeń inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz korektę obsługi

komunikacyjnej do poszczególnych działek budowlanych na terenie MN z uwagi na występujące problemy z wykonaniem ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego w aktualnie obowiązującym planie symbolem KDx 1 1/2 kolidującego z istniejącą zabudową.

Na etapie sporządzania projektu planu uwzględniono stan faktyczny w terenie tj. istniejący nieutwardzony dojazd wzdłuż ściany lasu do nieruchomości przylegających bezpośrednio do lasu, przebiegający zarówno przez grunty leśne jak i przez grunty prywatne.

Wobec czego w projekcie planu wyznaczono nowy przebieg ciągów pieszo - jezdnych po części działek określonych w ewidencji, jako Ls. Zgodnie z wymogami ustawowymi wystąpiono do Ministra Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o powierzchni ok. 0, 5702 ha przeznaczonych pod przebieg projektowanych dróg wewnętrznych /ciągów pieszo - jezdnych/ oznaczonych symbolami 3KDx, 4KDx i 5KDx. W załączeniu przesyłano dokumentację fotograficzną obrazującą istniejący stan zainwestowania oraz zaproponowano ekwiwalentną zamianę wartościową i powierzchniową gruntów leśnych gminy Stalowa Wola w zamian za wnioskowaną powierzchnię lasów Skarbu Państwa.

Minister Środowiska decyzją z dnia 29 kwietnia 2014 r. nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych Skarbu Państwa projektowanych pod tereny ciągów pieszo - jezdnych.

Wnioskiem z dnia 2014.05.15 zwrócono się z prośbą o ponowne rozpatrzenie sprawy dotyczącej wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne rozważając przedstawiony stan faktyczny a także interes społeczny i słuszny interes obywateli celem pogłębienia ich zaufania do organów Państwa.

Decyzją z dnia 28 października 2014 r. Minister Środowiska wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli około 0,1050 ha gruntów leśnych celem uniknięcia ingerencji w istniejącą zabudowę oraz nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne około 0,4652 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, Nadleśnictwa Rozwadów, projektowanych pod tereny ciągów pieszo - jezdnych. W uzasadnieniu decyzji stwierdził, że ze względu na możliwość lokalizacji inwestycji na gruntach innej własności, brak jest podstaw do ingerencji w obszary leśne w tym, cenne przyrodnicze mające znaczenie dla Wspólnoty SOOS (Specjalny obszar ochrony siedlisk) Dolina Dolnego Sanu.

Wobec powyższego dokonano korekty projektu planu poprzez rezygnację z ciągu pieszo - jezdnego 3KDx oraz zmianę przebiegu ciągów pieszo - jezdnych przebiegających po gruntach leśnych wyznaczając je w przeważającej części po działkach stanowiących własność prywatną.

W sprawie niniejszej bezspornym jest, że skarżąca jest współwłaścicielem nieruchomości nr ewidencyjny 62 i 63, która jest położona na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy w Stalowej Woli. Oczywistym jest także fakt, że na skutek braku zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nastąpiło skorygowanie projektu planu poprzez ustalenie nowego przebiegu ciągów pieszo - jezdnych m.in. przez nieruchomości P. Bis. Projekt planu tworzy możliwość prawnego dojazdu do działki wnoszącej uwagę, która obecnie nie przylega do żadnej drogi publicznej lub wewnętrznej oraz nie posiada dojazdu w postaci służebności drogowej. Dojazd ten zostanie też zapewniony do 25 działek, umożliwiając dopełnienie zabudową wolnych działek, o co wnioskowali ich właściciele.

Przebieg ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolami 3KDx i 4KDx wynika z braku innych możliwości zapewnienia dojazdu do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomości położone na obrzeżu ściany lasu to obszary już zabudowane (istniejąca zabudowa powstała wiele lat temu), zamieszkałe od kilkudziesięciu lat, nie posiadają prawnego dojazdu do swoich nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących zachwiania równowagi biologicznej, obniżenia walorów ekologicznych kompleksu leśnego i występowanie gniazda lęgowego Raniuszka zwyczajnego - objętego ścisłą ochroną wskazać należy, że wg opracowanej inwentaryzacji przyrodniczej zawartej w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym (sporządzonym dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) faunę terenu opracowania

w większości reprezentują gatunki pospolite. Stwierdzono również występowanie gatunków objętych ochroną prawną w Polsce (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt – Dz. U. z 2014 r. poz., 1348) jako gatunki zwierząt objęte ochroną ścisłą z wyszczególnieniem gatunków wymagających ochrony czynnej.

Najliczniej reprezentowana jest ornitofauna, zarówno przez gatunki związane z terenami leśnymi jak i z terenami upraw polowych, łąk i pastwisk oraz szuwarów. Łącznie na obszarze opracowania stwierdzono 63 gatunki ptaków w tym Raniuszka, z czego tylko 9 to gatunki wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE (dawna 79/409/EWG) z dnia 30 listopada 2009 r. (wersja ujednolicona - Dz. U. UE L z dnia 26 stycznia 2010 r.) w sprawie ochrony dzikiego ptactwa: dzięcioł zielony, dzięcioł czarny, dzięcioł białoszyi, gąsiorek, bąk, zimorodek, derkacz, jarzębata, bocian biały. Na obszarze opracowania stwierdzono terytoria i stanowiska lęgowe: jarzębatki, gąsiorka, dzięcioła zielonego, derkacza. Pozostałe, wymienione gatunki z Załącznika I Dyrektywy są gatunkami żerującymi i migrującymi (zalatującymi). Spośród wymienionej liczby ptaków ok. 45 to gatunki lęgowe, pozostałe to gatunki żerujące i migrujące. Wszystkie zinwentaryzowane gatunki ptaków występują w Polsce dość pospolicie i nie zaliczają się do gatunków zagrożonych, wymienianych w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt. Do gatunków zagrożonych w skali Europy (priorytetowych) należą bąk i derkacz. Żaden ze stwierdzonych gatunków nie wymaga ochrony miejsc gniazdowania (wg prawa polskiego). Teren szczególnie cenny pod względem ornitologicznym to pas szuwarów w zachodniej części starorzecza oraz tereny leśne w jego wewnętrznej części.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt Dz. U. z 2014 r. poz. 1348 Raniuszek został zaliczony do gatunku zwierząt objętych ochroną ścisłą, podobnie jak 425 innych gatunków ptaków. Zgodnie z wym. rozporządzeniem nie wymaga ochrony czynnej, ani ochrony miejsc rozrodu i gniazdowania w postaci wyznaczenia stref ochrony ostoi. W stosunku do dziko występujących zwierząt wprowadzono zakaz umyślnego płoszenia lub niepokojenia w miejscach noclegu, w okresie lęgowym w miejscach rozrodu lub wychowu młodych, lub w miejscach żerowania zgrupowań ptaków migrujących lub zimujących. Rozporządzenie to wprowadza także odstępstwa od zakazów.

Zgodnie z Czerwoną Księgą Gatunków Zagrożonych Raniuszek nie jest zaliczany do gatunków skrajnie zagrożonych, lecz do gatunków zagrożonych, ale „najmniejszej troski” (LC). W Polsce występuje dość pospolicie, jego populacja w skali kraju i świata jest liczna i niezagrożona. Warunki dla bytowania i rozrodu leśnym gatunkom ptaków zapewniają w szerokim zakresie występujące w sąsiedztwie kompleksy leśne.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko stanowiąca element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tj. postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planów i ich zmian zgodnie z art. 46 i art. 50 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zakres merytoryczny prognozy zgodnie z art. 53 wyżej cytowanej został uzgodniony z właściwymi organami, określonymi zapisami art. 57 i art. 58 tj. Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. W prognozie tej oceniono ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sochy. Stwierdzono, że zainwestowanie terenów objętych planem miejscowym nie spowoduje zagrożeń dla przetrwania występujących gatunków, czy zagrożeń dla ich lokalnej populacji gdyż chętnie zasiedlają tereny rolne, nie przywiązują się do tych samych miejsc, a miejsca do zakładania lęgów i żerowania zapewnią im rozległe tereny rolne z zakrzaczeniami znajdujące się w zachodniej części osiedla Charzewice.

Rozległe, otwarte przestrzenie występujące w rejonie przedmiotowych terenów zapewnią w dostatecznym stopniu miejsca lęgowe i miejsca żerowania dla ptaków. Projektowane

zainwestowanie gruntów rolnych, ze względu na charakter niskiej zabudowy nie będzie stanowić bariery dla migrujących ptaków.

Ustosunkowując się do uwagi związanej z naruszeniem interesu społecznego i interesu gospodarczego wskazać należy, że wybór takiego przebiegu wynikał z negatywnej decyzji Ministra Środowiska z uwzględnieniem interesu społecznego i słusznego interesu obywateli. Poza sporem pozostaje fakt, że wnosząca uwagę kwestionuje przebieg ciągu pieszo - jezdnego w granicach swojej własności wnosząc o zmianę jego przebiegu, nie przedstawiła natomiast żadnego alternatywnego rozwiązania. Interes prawny właściciela nieruchomości, w związku z przeznaczeniem jej w części w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę, zostaje naruszony. Nie mniej jednak pozostaje to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie tzw. władztwa planistycznego. Należy stwierdzić, że ograniczenie prawa własności wnoszącej uwagę w zaskarżonym projekcie planu miejscowego ma umocowanie w art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest zgodne z prawem.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu przestrzennym należy uwzględnić prawo własności. Jest to jedna z zasad, obowiązująca organ w procesie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, służąca ochronie prawa własności. Ściśle z niniejszym przepisem powiązany jest art. 6 omawianej ustawy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi bowiem podstawę do ingerencji w prawo własności, gdyż ograniczenia wynikające z określenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania danego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ograniczają prawo własności (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Ustalenia projektu planu wprawdzie naruszają interes prawny P. Bis, wyznaczając przebieg ciągu pieszo - jezdnego, ale naruszenie to mieści się w granicach tzw. władztwa planistycznego gminy. Przede wszystkim należy mieć na uwadze, że przebieg ciągu pieszo - jezdnego określony został na działkach sąsiednich i żaden z właścicieli nie wniósł uwagi.

Organ w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego dokonał, zatem wyboru wyznaczając przebieg ciągu pieszo - jezdnego po terenie działek P. Bis oraz po terenie pozostałych mieszkańców, tj. właścicieli działek o nr ewidencyjnych 94/6, 94/5, 87, 84, 82, 83, 78, 77, 76, 70/1, 69/2, 69/1, 68, 66, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49.

Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem uwzględnienia zasad planowania oraz należytego wyważenia zarówno interesu strony wnoszącej uwagę, jak i interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Tworzą możliwość prawnego dojazdu do działki wnoszącej uwagę (jak i całego terenu 2 MN), która (który) obecnie nie przylega do żadnej drogi publicznej lub wewnętrznej oraz nie posiada dojazdu w postaci służebności drogowej.

Z tego względu, wyznaczenie obszaru obejmującego realizację ciągu pieszo-jezdnego na nieruchomości P. Bis, nie stanowi przekroczenia planistycznych uprawnień gminy określonych w art. 1 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Uzasadnienie prawne nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym sprawy ładu przestrzennego w tym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należą do zadań własnych gminy i są one rozstrzygane głównie poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Art. 2 w/w ustawy stanowi, że ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Natomiast art. 6 w/w ustawy stwierdza, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu albo jego zmianą,

korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Na etapie jej rozpatrywania gmina z własnej inicjatywy zaproponowała inną działkę przy ul. Sochy. Pismem z dnia 26.03.2015 r. wyjaśniono zainteresowanej, że po uchwaleniu planu i jego opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego będą z nią prowadzone rozmowy w zakresie uzyskania rekompensaty za wprowadzone ustalenia planu.

Według swego wyboru będzie mogła żądać zapłaty odszkodowania albo wykupu części lub całej nieruchomości ewentualnie wyrazić zgodę na zaproponowaną zamianę.

---

*Po rozpatrzeniu pod względem formalnym i merytorycznym wniesionej uwagi, podlega ona odrzuceniu w całości.*