Podka.2004.149.2405

UCHWAŁA Nr 341/XXXVI/04
RADY MIASTA JAROSŁAWIA

z dnia 22 listopada 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego teren wolny od zabudowy (wraz z istniejącym zespołem zabudowy wolnostojącej), usytuowany w południowo - wschodnim narożniku skrzyżowania ulic Fredry i Kielara

(Rzeszów, dnia 20 grudnia 2004 r.)

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

Rozdział I

Przepisy wstępne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Jarosławia w rejonie ul. Fredry i ul. Kielara (osiedle "Flisackie") - obejmujący:

1. Ustalenia o przeznaczeniu terenów i zasadach ich zagospodarowania - zawarte w przepisach niniejszej uchwały.
2. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w skali 1:500 jako załącznik Nr 1 będący integralną częścią uchwały) - "Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów" w zakresie: przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy.

§ 2. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów ustala się w formie:

1) ustaleń ogólnych planu, które obowiązują na całym obszarze objętym planem,
2) ustaleń szczegółowych planu dla następujących terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w rysunku planu:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej przeznaczone dla realizacji budownictwa jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
   b) teren istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym dopuszcza się uzupełniającą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
   c) teren komunikacji przeznaczony dla realizacji ciągu pieszo-jezdnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
   d) tereny upraw sadowniczych,
   e) teren infrastruktury technicznej przeznaczony pod stację transformatorową.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. W celu zagospodarowania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz uzyskania właściwego standardu kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego ustala się: obowiązujące linie

zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych oraz proponowane linie wewnętrznego podziału terenów o tym samym sposobie użytkowania na działki budowlane - określone na rysunku planu.

2. Przy zagospodarowaniu terenu i realizacji zabudowy należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne zabezpieczające przed ewentualnym występowaniem wód powodziowych stuletnich $Q_{1\%}$, Zabudowę mieszkaniową na tym obszarze dopuszcza się pod następującymi warunkami:

- niepodpiwniczanie budynków mieszkalnych
- wyniesienie poziomu podłogi najniżej położonego pomieszczenia ponad obliczoną rzędną zwierciadła wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia $Q_{1\%}$.

§ 4. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek zapewniają istniejące ulice Fredry i Kielara oraz projektowany ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem DX.

§ 5. Linie rozgraniczające, wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wynikające z legendy rysunku planu, występują jako:

a) ciągłe o nienaruszalnym przebiegu,
b) przerywane - których przebieg może być korygowany w procesie realizacji planu, pod warunkiem, że odległość nowoprzeprowadzonej linii od pokazanej na rysunku planu nie przekroczy 6 m.

§ 6. Dla poprawy stanu wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną przyjmuje się następujące zasady obsługi:

1. Zaopatrzenie w wodę
   Przewiduje się zasilanie w wodę z sieci wodociągowych przebiegających w ulicach Fredry (Ć 100 mm) i Kielara (Ć 65 mm) na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
2. Odprowadzenie ścieków i wód opadowych
   Dla odprowadzenia ścieków należy wybudować kanały wzdłuż planowanych dróg osiedlowych z odprowadzeniem do istniejącego kolektora ogólnospławnego Ć 1,20 m przebiegającego po południowo-wschodniej stronie obszaru objętego planem - na warunkach określonych przez gestora sieci.
   Do czasu uzyskania rozwiązania technicznego w zakresie kanalizacji deszczowej wody opadowe będą odprowadzone powierzchniowo. Docelowo przewiduje się rozdzielenie kanalizacji sanitarnej i opadowej.
3. Zaopatrzenie w gaz
   Zaopatrzenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z istniejącego gazociągu niskoprężnego przebiegającego w ul. Fredry, poprzez jego rozbudowę - po uzyskaniu warunków zasilania od dysponenta sieci.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną
   Należy rozwiązać poprzez budowę zasilających połączeń kablowych, w oparciu o istniejącą sieć rozdzielczą, przebiegającą w sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz projektowaną stacje transformatorową, oznaczona na rysunku planu symbolem IK - na warunkach określonych przez operatora sieci.
5. Ogrzewanie budynków
   Zaopatrzenie budynków w ciepło ustala się w oparciu o indywidualne źródła ciepła (gaz ziemny, olej opałowy, energia elektryczna) zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych.
6. Gospodarka odpadami
   W celu zapewnienia właściwej gospodarki odpadami wymagane jest gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach w obrębie posesji, z zapewnieniem ich opróżniania na obowiązujących zasadach ustalonych w mieście, natomiast odpady z działalności gospodarczej należy usuwać zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 7. 1. 1. Dla wyznaczonych terenów (w części zainwestowanych budynkami gospodarczymi), oznaczonych na rysunku planu symbolem MN z podstawowym przeznaczeniem dla realizacji

budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego, ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki - 500 m^2,
b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - 25%,
c) minimalną szerokość działki - 19,0 m.,
d) maksymalną wysokość zabudowy do wysokości 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
e) dostosowanie bryły budynku do architektury regionalnej - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 28° do 42°.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budowę obiektów z funkcją usługową nieuciążliwą dla środowiska i zdrowia ludzi - jako uzupełnienie użytkowania podstawowego przy zachowaniu łącznie następujących warunków:

a) realizacji z obiektem mieszkalnym jako obiektu z nim zintegrowanego,
b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3. Ponadto dopuszcza się lokalizację:

a) lokalnych sieci infrastruktury technicznej,
b) zieleni wysokiej i niskiej,
c) urządzeń komunikacji wewnętrznej.

4. Ustala się wymóg zbilansowania 100% potrzeb parkingowych na terenie działki.
5. Ogrodzenie działki nie może przekraczać linii rozgraniczających.

§ 8. 1. Na wyznaczonych terenach z istniejącymi zespołami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zainwestowanymi wolnostojącymi obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1MN dopuszcza się:

a) modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów,
b) uzupełnianie nowymi obiektami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi wzdłuż ulicy Fredry,
c) możliwość sytuowania usług nieuciążliwych dla środowiska i ludzi - zintegrowanych z istniejącymi i projektowanymi obiektami mieszkalnymi i nie przekraczających 30% ich powierzchni.

2. Dla uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej usytuowanej wzdłuż ulicy Fredry ustala się:

a) maksymalną wysokość zabudowy do wysokości 10 m. od poziomu terenu do kalenicy dachu,
b) dostosowanie bryły budynku do architektury regionalnej - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 28° do 42°,
c) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - 25%.

§ 9. 1. W obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem DX o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m (i 7,0 m na odcinku przebiegającym przez działki nr 2614/2, 2614/3, 2614/4) wyznacza się ciąg pieszo-jezdny (bez poziomej segregacji ruchu kołowego i pieszego) wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak:

- elementy małej architektury wraz z zielenią,
- nadziemne i podziemne sieci uzbrojenia technicznego.

2. Przebieg linii rozgraniczającej teren DX określa rysunek planu.

3. W obrębie linii rozgraniczających wprowadza się zakaz realizacji obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących nie związanych z funkcją podstawową oraz obowiązek zachowania łącznie następujących warunków:

- zachowania zasad bezpieczeństwa ruchu i wymogów wynikających z przepisów szczególnych,
- spełnienia wymogów technicznych prowadzenia sieci uzbrojenia.

§ 10. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem RS z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy sadownicze z zakazem zabudowy.

2. W terenie tym dopuszcza się lokalizacje ciągów pieszych i dojazdów gospodarczych.

§ 11. 1. Wydziela się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem IK z podstawowym przeznaczeniem pod stację transformatorową.

2. W tym terenie dopuszcza się:

- rozbudowę obiektu lub modernizację urządzeń,
- budowę lokalnych sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 12. Ustala się że wysokość opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu pobieranej przez Burmistrza Miasta w przypadku zbywania takiej nieruchomości - wynosi 30% wzrostu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jarosławia.

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBEJMUJĄCEGO TEREN WOLNY OD ZABUDOWY (WRAZ Z ISTNIEJĄCYM ZESPOŁEM ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ), USYTUOWANY W POŁUDNIOWO - WSCHODNIM NAROŻNIKU SKRZYŻOWANIA ULIC FREDRY I KIELARA
(grafikę pominięto)