Podka.2006.131.1798

UCHWAŁA Nr 749/LXIV/06
RADY MIASTA JAROSŁAWIA

z dnia 25 września 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 3/05 terenu położonego pomiędzy ul. Głęboka i Żołnierska w Jarosławiu

(Rzeszów, dnia 30 października 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Jarosławia uchwala, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jarosławia, uchwalonego uchwałą Nr 442/XXXI/01 Rady Miasta Jarosławia w dniu 23 kwietnia 2001 r. - uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego pomiędzy ul. Głęboka i Żołnierska, zwany dalej planem, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni około 2,30 ha.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik Nr 1;
2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2*;
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji, w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3*.

4. Załącznik Nr 1 - rysunek planu zawiera integralną część ustaleń planu i obowiązuje w zakresie oznaczeń graficznych oznaczonych na rysunku planu jako obowiązujące.

5. Tereny o różnym przeznaczeniu wyodrębnione są w obszarze planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi, odpowiadającymi ich funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

§ 2. 1. W granicach planu ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) U - tereny zabudowy usługowej,
2) U/KS - tereny zabudowy garażowej,
3) KD-L - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
4) KDX - tereny ciągu pieszo-jezdnego.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 są ściśle określone i mogą być przesuwane jedynie w obszarze zjazdu na drogę gminną.

II. USTALENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3. 1. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:

1) położenie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 430 "Pogórze Przemyskie", poprzez zapewnienie ochrony czystości wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie odległości lokalizowanych obiektów od elementów infrastruktury technicznej, a w przypadku kolizji, zachowanie

warunków realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi lub dokonanie przełożenia sieci, w sposób nie powodujący ograniczeń w zagospodarowaniu terenu objętego planem.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji:

1) przedsięwzięć inwestycyjnych wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla których raport może być wymagany, w rozumieniu obecnie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, jak również inwestycji powodujących przekroczenie poziomu hałasu dopuszczalnego na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz będących źródłem wibracji i zakłóceń elektrycznych;
2) obiektów o wyłącznej funkcji handlowej, bez względu na powierzchnię sprzedaży.

3. Obowiązuje zakaz stosowania:

1) materiałów wykończeniowych elewacji z tworzyw sztucznych typu siding;
2) jaskrawych kolorów elewacji budynków.

4. Obowiązuje nakaz:

1) stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko - podobnych matowe, w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej lub ciemnego brązu;
2) lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w ciągach komunikacyjnych lub w pasach zieleni w układzie równoległym do ciągów komunikacyjnych lub linii zabudowy.

§ 4. Zasady i warunki podziału na działki budowlane:

1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w obszarze U przeznaczonej pod zabudowę, nie może być mniejsza niż 0,29 ha;
2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 45,0 m;
3) każda nowo wydzielona działka na terenie U, przeznaczona pod zabudowę, musi posiadać kształt pozwalający na zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz winna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez wewnętrzny ciąg pieszo - jezdny;
4) powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu w obszarze U/KS przeznaczonej pod budowę garażu, nie może być większa niż 20,0m^2, przy zapewnieniu dostępu do wewnętrznego ciągu pieszo - jezdnego lub placu manewrowego, wyznaczonego w granicach obszaru U/KS;
5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią obowiązujące linie podziału terenów na działki;
6) orientacyjna linia podziału wewnętrznego może być przesuwana, w obie strony, pod warunkiem zachowania powierzchni działki nie mniejszej niż 0,29 ha dla terenu określonego w pkt 1 i 2 oraz nie większa niż 20,0 m^2 dla terenu określonego w pkt. 4.

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów oraz miejsc parkingowych:

1) dostępność komunikacyjna terenów U:
   a) bezpośrednia z drogi gminnej klasy lokalnej ul. Głęboka lub ul. Żołnierska,
   b) pośrednia dojazdami indywidualnymi z ciągu pieszo - jezdnego KDX wyznaczonego wewnątrz obszaru planu,
2) dostępność komunikacyjna terenów U/KS, bezpośrednia z drogi gminnej klasy lokalnej ul. Głęboka,
3) dla całego obszaru U należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych na własnej działce, w ilości dostosowanej do podstawowej funkcji terenu, w ilości:
   a) dla funkcji usługowej w zakresie ochrony zdrowia oraz oświaty i wychowania, usług pocztowych, bankowych i biurowych:1 miejsce postojowe przypadające na 50 m^2 pow. użytkowej;
   b) dla funkcji usługowej w zakresie obsługi oraz turystyki i wypoczynku:1miejsce postojowe przypadające na 2 miejsce noclegowe.

§ 6. 1. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarki odpadami.

1) zaopatrzenie w wodę:
   a) należy zapewnić obsługę terenu z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ciągach komunikacyjnych ul. Głębokiej i Żołnierskiej;
   b) istniejące sieci dostosować do nowych warunków pracy;
2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) należy zapewnić obsługę terenu z istniejącej sieci energetycznej zlokalizowanej w ciągach komunikacyjnych ul. Głębokiej i Żołnierskiej;

b) przebudowa istniejących sieci w systemie skablowanym;
3) zaopatrzenie w gaz:
   a) należy zapewnić obsługę terenu z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ciągach komunikacyjnych ul. Głębokiej i Żołnierskiej;
   b) rozbudowa sieci gazowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
4) zaopatrzenie w sieć teletechniczną:
   a) należy zapewnić obsługę terenu poprzez rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej;
   b) lokalizowanie linii kablowej oraz urządzeń teletechnicznych w ciągach komunikacyjnych, pod chodnikami lub pasami zieleni w układzie równoległym do ciągów komunikacyjnych;
5) odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych z działalności usługowej:
   a) należy zapewnić obsługę terenu poprzez skierowanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ciągach komunikacyjnych ul. Głęboka i Żołnierska, kierującej ścieki do oczyszczalni ścieków;
   b) istniejące sieci oraz urządzenia dostosować do nowych warunków pracy;
   c) sieci lokalizować w ciągach komunikacyjnych, pod chodnikami, lub pasami zieleni, w układzie równoległym do ciągów komunikacyjnych;
6) odprowadzenie wód opadowych:
   a) wody opadowe z ciągów pieszo - jezdnych, placów utwardzonych oraz terenów zabudowy należy kierować do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ciągach komunikacyjnych ul. Głęboka i Żołnierska;
   b) istniejące sieci dostosować do nowych warunków pracy;
7) ogrzewanie budynków indywidualne na paliwo nie pogarszające stanu środowiska, w rozumieniu przepisów szczególnych;
8) gospodarka odpadami:
   a) gromadzenie odpadów komunalnych winno odbywać się w szczelnych pojemnikach na własnej działce, a ich usuwanie winno odbywać się na zasadach obowiązujących w gminie;
   b) gromadzenie oraz usuwanie odpadów pochodzących z działalności usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się inne niż wymienione w punktach 1 - 6 włączenie nowych sieci do sieci istniejących oraz ich lokalizację, przy zachowaniu pozostałych zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

§ 7. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z funkcją ustaloną przepisami niniejszej uchwały, tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OBJETYCH PLANEM

Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu usługowego oznaczonego symbolem U

§ 8. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod budownictwo usługowe w zakresie usług zdrowia, oświaty i wychowania, usług pocztowych, bankowych oraz biurowych, z dopuszczeniem usług obsługi turystyki i wypoczynku, w zabudowie wolnostojącej.

1) wymagania dla budynków usługowych:
   a) budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
   b) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku do 30,0 m,
   c) wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku do 650 m^2,
   d) wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do poziomu głównej kalenicy dachu do 11,0 m,
   e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych, o spadku od 30° do 45°, o kierunku głównej kalenicy dachu równoległym do elewacji frontowej z tolerancją do 5°,
   f) kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, harmonizujących z kolorystyką pokrycia dachowego;
   g) elementy wykończeniowe budynków z materiałów naturalnych (kamień, drewno) lub materiałów imitujących materiały naturalne;
   h) wszystkie budynki usługowe winny stanowić jednolitą całość kompozycyjną, tak pod względem formy jak też rodzaju materiałów i kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego.
2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) od strony dróg gminnych ul. Żołnierskiej i Głębokiej, w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogi,zgodnie z rysunkiem planu;
b) od strony ciągów pieszo - jezdnych wyznaczonych wewnątrz obszaru planu, w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
3) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni terenu U;
4) ustala się wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki maksymalnie do 30%:
5) dopuszczalny poziom hałasu należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej;
6) wymagania dla ogrodzenia:
a) ogrodzenie lokalizować w liniach rozgraniczających drogi, z materiałów harmonizujących z materiałami wykończeniowymi budynków, o wysokości nie większej niż 1,50 m;
b) zakazuje się stosowanie ogrodzeń w formie murów pełnych, bez względu na rodzaj użytego materiału lub ogrodzeń betonowych ażurowych z elementów prefabrykowanych;
7) wymagania dla zieleni:
a) wprowadzić nową zieleń niską, średnią czy wysoką, dostosowaną do warunków siedliskowych, stało zieloną, w sposób uwzględniający istniejące drzewa na terenie planu;
b) wzdłuż granicy terenu o symbolu U/KS należy dokonać nasadzenia zieleni izolacyjnej, stało zielonej, w pasie o szerokości do 2,0 m, powiązanej gatunkowo z zielenią na terenie oznaczonym symbolem U/KS;
8) dojścia i dojazdy do obiektów kubaturowych wykonać jako utwardzone z materiałów w kolorze harmonizującym z kolorem materiałów wykończeniowych budynków.

Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy istniejących garaży, oznaczonych symbolem U/KS

§ 9. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod lokalizację garaży dla samochodów osobowych.
1) wymagania dla budynków garażowych:
a) budynki garażowe, o wysokości nie wyższej niż jedna kondygnacja nadziemna, przy poziomie okapów dachów nie wyższym niż 3 m ponad poziomem terenu przy wejściu głównym lub wjeździe do garażu,
b) powierzchnia zabudowy do 20,0 m^2;
c) kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych,
d) kolorystyka drzwi garażowych o barwie jednolitej dla całego kompleksu garaży w kolorze brązowym,
e) dachy garaży o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, w kolorze jednolitym dla całego kompleksu garaży,
f) budynki garażowe, winny stanowić jednolitą całość kompozycyjną, tak pod względem formy jak też rodzaju materiałów i kolorystyki,
2) wymagania dla zagospodarowania terenu:
a) obowiązuje utwardzenie i odwodnienie,
b) wzdłuż granic terenu należy dokonać nasadzenia zieleni stało zielonej, powiązanej gatunkowo z zielenią na terenie oznaczonym symbolem U.

Zasady zagospodarowania terenu dróg publicznych klasy lokalnej KD-L

§ 10. Teren należy zagospodarować na poszerzenie istniejących dróg publicznych klasy lokalnej.
1) wymagania dla drogi:
a) droga winna posiadać co najmniej jednostronne chodniki, usytuowane w liniach rozgraniczających drogi,
b) obowiązuje utwardzenie i odwodnienie drogi,
c) słupy oświetlenia ulicznego, kolidujące z podstawową funkcją terenu należy przebudować, zgodnie z przepisami odrębnymi,
d) należy wykonać oświetlenia typu ulicznego;
2) dopuszcza się lokalizację:
a) sieci i elementów uzbrojenia podziemnego, w liniach rozgraniczających drogi,
b) miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w układzie nie powodującym ograniczenia

podstawowej funkcji terenu,
c) mostków, przepustów i innych niezbędnych obiektów budowlanych, budownictwa drogowego,
d) oświetlenia typu ulicznego.

Zasady zagospodarowania terenu ciągu pieszo - jezdnego KDX

§ 11. Teren należy zagospodarować na urządzenie ciągu pieszo - jezdnego obsługującego bezpośrednio tereny usług.
1) wymagania dla ciągu pieszo-jezdnego:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, z możliwością poszerzenia w rejonie włączenia do drogi lokalnej,
   b) obowiązuje utwardzenie i odwodnienie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) obowiązuje wykonanie oświetlenia typu parkowego.

IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości powstałą w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 30%.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jarosławia.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

_____
* załącznika Nr 2 i Nr 3 nie ogłasza się

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 3/05 TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. GŁĘBOKA I ŻOŁNIERSKA W JAROSŁAWIU
(grafikę pominięto)