



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 19 listopada 2014 r.

Poz. 2995

UCHWAŁA NR VII/130/2014 RADY GMINY JAROSŁAW

z dnia 16 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego SUROCHÓW 1 – Etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r. Nr 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław uchwalonego Uchwałą Nr VII/57/2001 Rady Gminy Jarosław z dnia 21 grudnia 2001 r. - Rada Gminy Jarosław uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego SUROCHÓW 1 – Etap I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8.36 ha, położony w miejscowości Surochów, w gminie Jarosław – w granicach określonych na rysunku planu.

3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu wg symboli podanych w § 5 – 8 niniejszej uchwały;
- 5) obszaru pasa zieleni;
- 6) obszaru z zakazem lokalizacji budynków i obiektów produkcyjnych.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren będący przedmiotem wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczone;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania bryły budynków i obiektów, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów zabudowy, które nie mogą przekraczać tej odległości o więcej niż 1,5 m przy zachowaniu zgodności z przepisami szczególnymi;
- 6) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub forma przestrzenna niosąca przekaz reklamowy;
- 7) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie, o maksymalnej powierzchni 0,5 m², stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy;
- 8) **szyldzie reklamowym** - należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, o maksymalnej powierzchni 3 m²;
- 9) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe - wolnostojące lub umieszczone na obiekcie budowlanym (w tym tzw. billboardy):
 - a) płaskościenne - o powierzchni ekspozycji (elewacji) większej niż 6,0 m²,
 - b) trójwymiarowe - o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 2,0 m, o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5 m od poziomu przyległego terenu,
 - c) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 4,0 m od poziomu przyległego terenu;
- 10) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 3. 1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

- 1) **P** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 4) **KK** - teren komunikacji kolejowej.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem literowym np. P oznaczającym podstawowe przeznaczenie terenu.

3. Każdy teren o różnym przeznaczeniu na rysunku planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez dopuszczenie realizacji urządzeń reklamowych:

- 1) reklam, szyldów oraz tablic informacyjnych w terenach przeznaczonych do zabudowy, oznaczonych symbolami MNU i P związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w obrębie działki lub terenu inwestycji, której dotyczy dana reklama;

- 2) wielkogabarytowych urządzeń reklamowych w terenie P.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zachować dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) zachować ciągłość rowu melioracyjnego, płynącego w północnej części obszaru, w tym poprzez realizację urządzeń gwarantujących jego przepływ;
- 3) zachować powierzchnie terenu biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) utrzymanie istniejących zadrzewień, o ile nie stanowią zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi, obiektów budowlanych lub dla prowadzonej produkcji. Dopuszcza się wycinkę drzew przy równoczesnej

kompensacji drzewostanu w innym miejscu w obrębie terenu wyznaczonego w planie, na którym lokalizowana jest inwestycja.

3. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **gospodarki odpadami**:

- a) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Jarosław,
- b) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę z komunalnego ujęcia wody zlokalizowanego w Surochowie lub ze studni głębinowej zlokalizowanej w terenie P,
- b) doprowadzenie wody w obszar planu poprzez komunalną sieć wodociągową \varnothing 160 mm oraz istniejącą sieć \varnothing 90 mm;

3) w zakresie gospodarki **ściekowej**:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Tuczępach, poprzez zbiorczy system kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej – siecią kanalizacyjną \varnothing 200 mm,
- b) odprowadzenie ścieków przemysłowych docelowo do projektowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w terenie P, z odprowadzeniem oczyszczonego ścieku do zewnętrznych urządzeń kanalizacyjnych. Do czasu budowy oczyszczalni gromadzenie ścieków w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i okresowo przekazywanie ich do instalacji do przetwarzania lub wywożenie ich do komunalnej oczyszczalni ścieków,
- c) odprowadzanie wód opadowo - roztopowych z powierzchni utwardzonych, narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place manewrowe, parkingi itp.) po oczyszczeniu na urządzeniach oczyszczających, do kanalizacji deszczowej \varnothing 300 mm związanej z rowem melioracyjnym, uchodzącym do tzw. Starorzecza rzeki Szkło,
- d) dopuszcza się inne rozwiązania gospodarki ściekowej w sposób zapewniający ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów;

4) w zakresie **infrastruktury elektroenergetycznej**:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ Munina oraz GPZ Jarosław poprzez istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych lub z własnych źródeł,
- b) możliwość lokalizacji nowych stacji SN/NN i linii zasilających SN;

5) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej** - zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń teletechnicznych;

6) **zaopatrzenie w gaz** z istniejącej gazowej sieci dystrybucyjnej gazociągiem \varnothing 125 mm oraz planowanych gazociągów;

7) **zaopatrzenia w ciepło i parę technologiczną** terenu P - z istniejącej oraz projektowanej kotłowni oraz innych alternatywnych źródeł, natomiast zabudowy MNU poprzez indywidualne rozwiązania. Zastosowanie w kotłowniach paliw – mediów (gaz, olej opałowy, energię elektryczną), zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza;

8) w obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;

9) zmniejszenie lub likwidacja stref technicznych od sieci i urządzeń oznacza zmniejszenie lub likwidację ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 5. 1. Wyznacza się **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczony na rysunku planu symbolem **P** z podstawowym przeznaczeniem pod rozwój zabudowy techniczno – produkcyjnej i magazynowej, w tym zbiorników oraz urządzeń i instalacji związanych z produkcją.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) obiekty administracyjno – socjalne, pomocnicze;
- 2) obiekty usługowe związane z obsługą kolejowego ruchu pasażerskiego na dz. nr 631/5;
- 3) bocznice kolejowe, drogi wewnątrzzakładowe, place;
- 4) zielen urządzoną i obiekty małej architektury.

3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźnik intensywność zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,1,
 - b) minimalny – 0,06;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 55%;
- 3) zachować minimum terenu biologicznie czynnego – 30%;
- 4) wysokość obiektów – do 30 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów produkcyjnych lokalizowanych poza pasem 150 m od granicy z działką drogową nr 620 - do 60 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 120 m. W przypadku realizacji budynków w obszarze oznaczonym jako „obszar z zakazem lokalizacji budynków i obiektów produkcyjnych”, zastosować wertykalne rozczłonkowania bryły lub akcentowania kolorem i materiałem na elementy nie szersze niż 20 m;
- 6) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) stosować dachy dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 50° lub płaskie;
- 8) ogrodzenie od strony drogi publicznej realizować z materiałów pochodzenia naturalnego takich jak metal, kamień itp;
- 9) przy realizacji inwestycji, stosować rozwiązania chroniące środowisko m. in poprzez prowadzenie procesów produkcyjnych, magazynowania surowców, produktów, półproduktów i wyrobów na powierzchniach szczelnych;
- 10) w przypadku przekroczenia emisji hałasu określonego w § 4 ust.2 pkt 1 niniejszej uchwały dla zabudowy MNU, nakaz wykonania ekranu akustycznego od strony tego terenu, wzdłuż linii rozgraniczającej teren P z KDW, uwzględniając przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 11) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu inwestycji naziemnych miejsc parkingowych w ilości minimum:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej - 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - b) dla obiektów usługowych – 1 miejsce na 20 użytkowników usług, w tym 1 przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 12) nakaz realizacji pasa zieleni o charakterze zielonego ekranu, zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności i minimum 50 % udziale gatunków zimozielonych - w obrębie wskazanego na rysunku planu miejsca oznaczonego jako „obszar pasa zieleni”. Dopuszcza się przerwy w w/w pasie uzasadnione lokalizacją budynków w obszarze oznaczonym jako „obszar z zakazem lokalizacji budynków i obiektów produkcyjnych”. W przypadku braku realizacji budynków w „obszarze z zakazem lokalizacji budynków i obiektów produkcyjnych”, obowiązek wykonania pasa zieleni.

4. W terenie P dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże dotrzymanie standardów środowiska poza terenami przedsięwzięcia.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu :

- 1) bezpośrednio z drogi publicznej powiatowej Surochów – Jarosław, biegnącej poza obszarem objętym planem, wzdłuż jego południowej granicy oraz z drogi KDW;
- 2) linią kolejową Munina – Hrebenne, poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej bocznic kolejowej.

6. Uwzględnić zlokalizowane na terenie sieci infrastruktury technicznej wraz z pasami technicznymi, w tym linię elektroenergetyczną 110 kV.

7. Wszelkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust.1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w § 4 niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MNU pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) przeznaczenie max 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub sumy powierzchni budynków na jednej działce budowlanej pod usługi w tym związane z obsługą ruchu pasażerskiego kolei;
- 2) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem obowiązującego przeznaczenia terenu wraz z przyjętymi zasadami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, jak dla obiektów noworealizowanych;
- 3) obiekty małej architektury.

3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wskaźnik intensywność zabudowy:

- a) maksymalny – 1,0;
- b) minimalny – 0,2;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

3) zachować minimum terenu biologicznie czynnego – 40%;

4) wysokość obiektów:

- a) mieszkalnych i usługowych – do 10 m,
- b) garażowych – do 6 m,
- c) pozostałych – do 8 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 16 m;

6) zakaz realizacji budynków garażowych i gospodarczych typu blaszak;

7) stosować dachy wielospadowe i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej dla budynków mieszkalnych 30° – 50°, dla pozostałych 15° - 50°;

8) pokrycie dachu – dachówki, dopuszcza się różne materiały i elementy o fakturze dachówek (blacha dachówkowa). Zakaz stosowania materiałów typu papa na lepiku;

9) stosować ciemne barwy dachu (w kolorach brązu, czerwieni, szarości), a elewacji w barwach szarmonizowanych z dachem;

10) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu naziemnych miejsc parkingowych w ilości minimum:

- a) dla obiektów mieszkalnych - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, nie wliczając miejsc garażowych,
- b) dla obiektów usługowych – 1 miejsce na 20 użytkowników usług;

11) obsługa komunikacyjna terenu – poprzez drogę KDW.

4. Wszelkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust.1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w § 4 niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 obowiązuje zakaz

- 1) obsadzania terenów zwartą zielenią o wysokości powyżej 70 cm w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań;
- 2) lokalizowania ogrodzeń.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m.

4. Wszelkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust.1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w § 4 niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Wyznacza się **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK** – w jego fragmentarycznym przebiegu w granicach opracowania planu z podstawowym przeznaczeniem pod linię kolejową nr 101 Munina – Hrebenne.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do kategorii linii kolejowej.

3. Wszelkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust.1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w § 4 niniejszej uchwały.

§ 9. Teren objęty planem utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 10. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

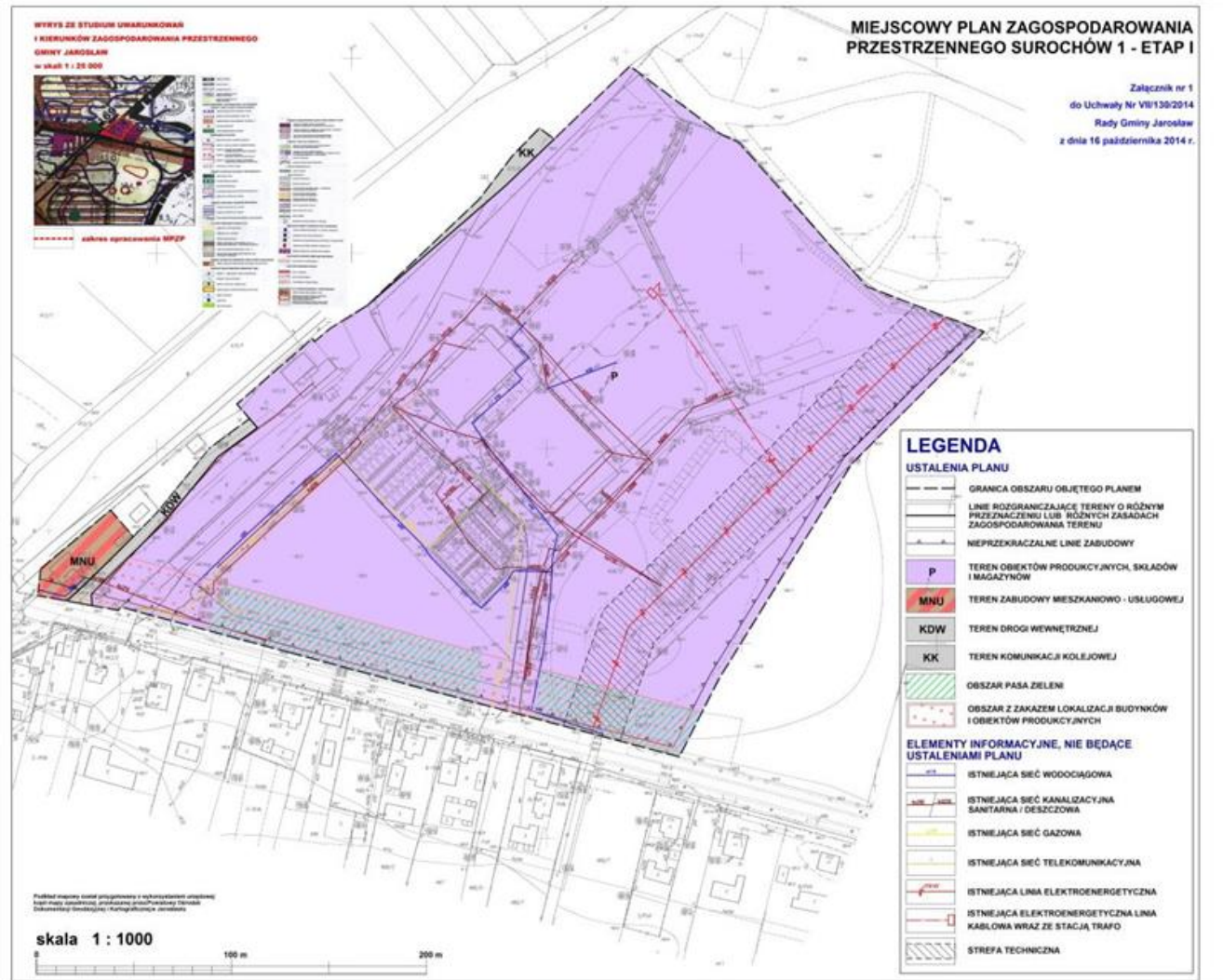
§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jarosław.

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

**Przewodniczący
Rady Gminy Jarosław**

Antoni Gwóźdź

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/130/2014
Rady Gminy Jarosław
z dnia 16 października 2014 r.



Przewodniczący
Rady Gminy Jarosław

Antoni Gwózdź