

UCHWAŁA NR ..30../III.../98  
RADY MIEJSKIEJ W CIESZANOWIE  
z dnia ...19 kwietnia 1998 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenu USŁUGOWO-HANDLOWEGO w Kowalówce.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz.U.Nr.16 poz.95 z późn. zm./ oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr.89 poz.415/ Rada Gminy i Miasta Cieszanów-postanawia:

- §1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego /MPZP/ Terenu Handlowo-Usługowego w Kowalówce - stanowiącym Załącznik Nr.1 do niniejszej uchwały.
- §2. Uchwala się następujące ustalenia MPZP, dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami:

- 1 UH-UG-UR - pow. 2.70 ha

- W stanie istniejącym teren użytków rolnych oraz nieużytkowanego budynku b. obory PGR.  
Teren przylega do drogi krajowej nr.865 relacji Jarosław - Bełżec oraz położony jest w obrębie Południoworoztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- W planie teren otrzymuje ogólny charakter usługowy - ofertowy dla potencjalnych inwestorów.  
Dopuszcza się usługi z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła, a także drobnej działalności rolno-przetwórczej i magazynów-składów, pod warunkiem że nie będą to inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska, w rozumieniu ustawy o ochronie środowiska, a ich oddziaływania zewnętrzne ograniczone będzie do terenu działki własnej.  
W odniesieniu do możliwości realizacyjnych, konkretnych zamierzeń inwestycyjnych - decydujące znaczenie mają wstępne /przedprojektowe/ uzgodnienia zamierzeń pod względem lokalizacyjno-programowym w zakresie sanitarnym i ochrony środowiska.

- Kryteria rozwiązań architektonicznych:

- Możliwości adaptacyjne b. obory, do przyszłej funkcji użytkowej - uzależniona jest od oceny sanitarnej

oraz ekspertyzy konstrukcyjnej.

- Liczba kondygnacji - maksimum II + użytkowe poddasze.
  - optymalnie I kondygnacja + użytkowe poddasze.
- Dachy strome z pokryciami ceramicznymi, lub dachówko-podobnymi.
- Zastosowanie w wystroju architektonicznym lokalnych materiałów budowlanych: kamienia i drewna.
- Ogrodzenie terenu:
  - Ogrodzenia od strony dróg, należy sytuować w liniach rozgraniczających pasy drogowe.
  - Rozwiązania architektoniczno-materiałowe ogrodzeń winny korespondować z rozwiązaniami obiektów kubaturowych, z wykluczeniem ogrodzeń z siatki drucianej /nie dotyczy przypadków rolniczego użytkowania terenu/.
- Zasady uzbrojenia terenu:
  - Zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną - z istniejących sieci komunalnych.
  - Ogrzewanie obiektów - indywidualne układy c.o., ze wskazaniem na gaz jako czynnik grzewczy.
  - Odprowadzanie ścieków:

Dopuszcza się 2 warianty rozwiązania:

wariant 1 - indywidualna oczyszczalnia ścieków typu biologicznego.

wariant 2 - doraźnie bezodpływowy zbiornik ścieków, z ich odwozem na komorę zlewną oczyszczalni komunalnej w Cieszanowie.

Po zrealizowaniu kanalizacji komunalnej z oczyszczalnią wiejską - w terminie ok. 5-ciu lat - obligatoryjne podłączenie układu lokalnego do układu komunalnego - jak wyżej.
- Wariant realizacyjny, wymaga dokonania uzgodnień przez inwestora w zakresie ochrony środowiska i sanitarnym.
- Zieleni:
  - Projektowane układy zieleni w obrębie terenu MPZP winne być adekwatne, do funkcji użytkowej terenu.
  - W przypadku wyboru dla terenu funkcji produkcyjno-składowej należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej żywopłotowo drzewiastej, od strony drogi krajowej Jarosław - Bełżec.

- Gospodarka odpadami:
  - Gospodarka odpadami winna być oparta na:
    - kontenerowym gromadzeniu odpadów
    - selektywnym gromadzeniu odpadów.
- Selekttywne gromadzenie odpadów winno obejmować podział odpadów na 2 grupy:
  - odpady nadające się do powtórnego wykorzystania, jako tzw. surowce wtórne - gromadzone selektywnie z rozbiciem na: szkło - makulaturę - odzież - plastik,
  - odpady nieużytkowe - z ich odwozem na składowisko komunalne k. Cieszanowa.

2 KD - pow. 0.40 ha

- Projektowany dojazd do zespołu usługowego MPZP - w miejscu istniejącego włączenia do drogi krajowej nr.865 Jarosław - Bełżec.
- Projektowane parametry techniczne dojazdu:
  - przeciętna szerokość w liniach rozgraniczających - 15.0 m
  - jezdnia: 2 x 3.0 m z "pętlą" do zawracania samochodów ciężarowych o min. R = 12.0 m
  - wzdłuż jezdni pasy postojowe dla samochodów, związane funkcjonalnie z terenami: "1 UH-UG-UR" i "3 UK"
  - chodnik 1-stronny szerokości 2.0 m
  - nieprzekraczalna linia zabudowy - 15.0 m /od skraju jezdni
- Rozwiązanie w rysunku planu stanowi nieobligatoryjny ideogram dla rozwiązania realizacyjnego.
- Docelowo dojazd winien stanowić dojazd do pól, z likwidacją istniejącego skrzyżowania ciągu "KX" z drogą "KG" /nr.865/.
- Włączenie wjazdu do drogi krajowej nr.865 Jarosław-Bełżec wymaga uzgodnienia warunków technicznych włączenie z DODP Rzeszów, na etapie decyzji o war. zabud. i zag. terenu.

3 UK - pow. 0.19 ha

- Adaptowany w planie teren istniejącej świetlicy wiejskiej. z korektą ogrodzenia od strony symbolu "2 KD".

4 NO - pow. 0.41 ha

- Rezerwa terenu dla gospodarki ściekowej w obrębie MPZP na zasadach opisanych przy symbolu " 1 U/PS ".
- Założona strefa ochronna od obiektu ściekowego - 30.0 m /w analogii do przeciętnej strefy dla obiektów projektowanych/
- Cały teren obsadzony zielenią izolacyjną.

- Rozwiązanie w rysunku planu ma charakter nieobligatoryjnego ideogramu - uzasadnione przekształcenia przestrzenne w obrębie symboli: 1 U/PS - 2 KD - 4 NO - w związku z uściśleniami realizacyjnymi gospodarki ściekowej, nie stanowi naruszenia ustaleń MPZP.

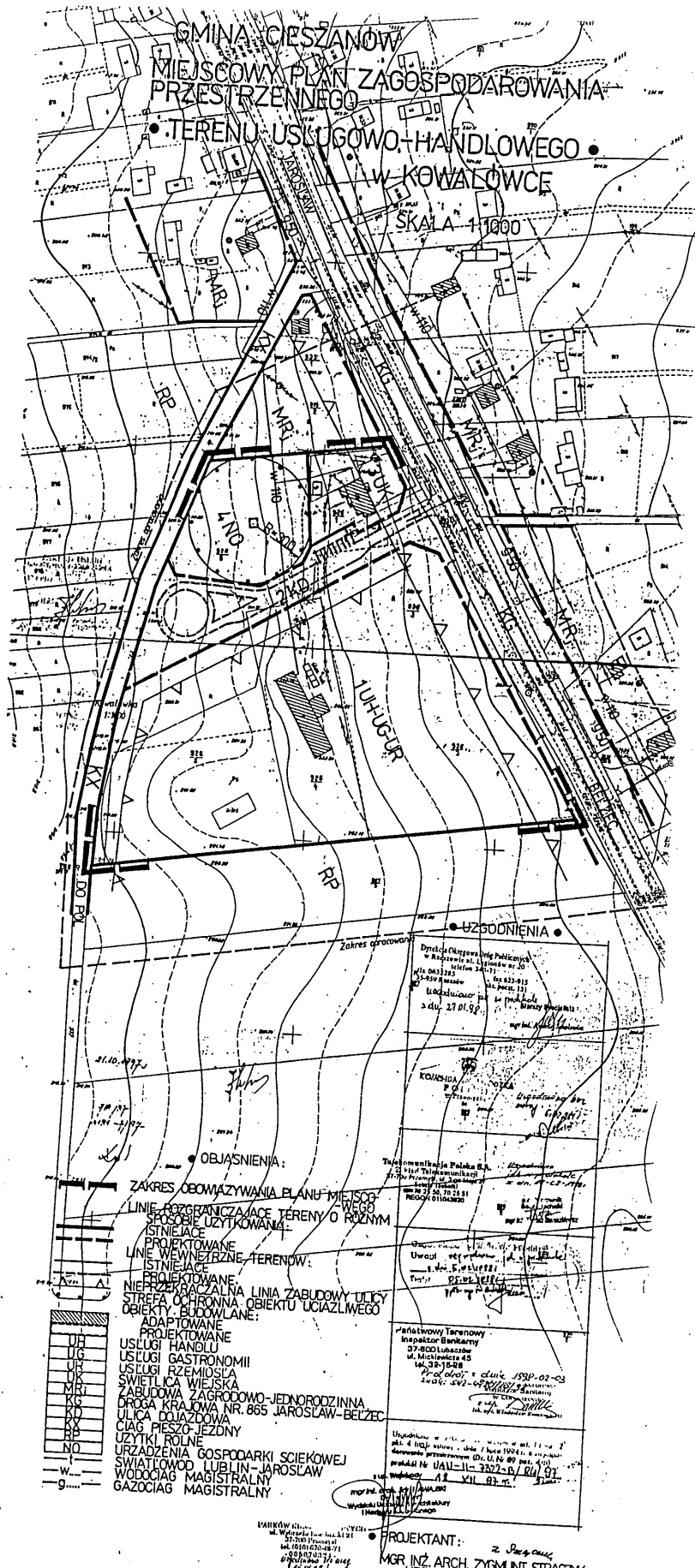
- §3. W przypadku natrafienia - podczas prac ziemnych - na przedmioty i obiekty o charakterze zabytku, należy niezwłocznie powiadomić Woj. Konserwatora Zabytków, znalezisko zabezpieczyć i przerwać prace, gdyby miały one uszkodzić zabytek.
- §4. Lokalizacje - roboty budowlane w sąsiedztwie Światłowodu Zamość - Jarosław, na etapie decyzji o war. zab. i zag. terenu wymaga określenia warunków szczegółowych od Zakładu Radiokomunikacji i Teletransmisji w Lublinie.
- §5. Przyjmuje się do wiadomości i stosowania ustalenia .  
Prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.
- §6. Odstępuje się od określania stawki procentowej jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z ustaleniami planu - jako bezprzedmiotowej w stosunku do gruntów mienia komunalnego.
- §7. W obszarze MPZP występują grunty rolne klas IV - VI pochodzenia mineralnego.  
Zainwestowanie terenu zgodnie z ustaleniami MPZP nie wymaga zgody innych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- §8. W stosunku do terenu objętego uchwalonym MPZP, tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Cieszanów / Aktualizacja - zatwierdzona Uchwałą Nr.41/VIII/93 Rady Gminy i Miasta Cieszanów z dnia 26.XI.1993 r. /publikacja - Dz.U. Woj. Przemyskiego Nr.1 poz.4 z 94 r./
- §9. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Cieszanów.
- §10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Woj. Przemyskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Czesław Mazurek

GMINA CIESZANÓW  
 MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

• TERENU USŁUGOWO-HANDLOWEGO •  
 W KOWALÓWCE

SKALA 1:1000



- OBJASNIENIA:**
- ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU MIEJSKOWEGO
- LINE HORYZONTALIZUJĄCE TERENY O RÓŻNYM STANIE UŻYTKOWANIA:
- ISTNIEJĄCE
  - PROJEKTOWANE
- LINE WEWNĘTRZNE TERENÓW:
- ISTNIEJĄCE
  - PROJEKTOWANE
- NIERÓWNOCIOWA LINIA ZABUDOWY ULICY
- STREFA OCHRONNA OBIEKTU UCIAZLIWEGO
- OBIEKTY BUDOWLANE:
- ADAPTOWANE
  - PROJEKTOWANE
- UH - USŁUGI HANDLU
  - UG - USŁUGI GASTRONOMII
  - UR - USŁUGI RZEMIOSŁA
  - UK - SWIETLICA WIEJSKA
  - UM - ZABUDOWA ZAGRODOWO-JEDNORODZINNA
  - UR - DROGA KRAJOWA NR. 865 JAROSŁAW-BELZEC
  - UV - ULICA DOJAZDOWA
  - UW - CIĄG PIESZO-JEZDNY
  - UR - UZYTEK ROLNY
  - UR - URZĄDZENIA GOSPODARKI SCIEKOWEJ
  - UR - SWIATŁOWOD LUB LINIA JAROSŁAW
  - UR - WODOCIĄG MAGISTRALNY
  - UR - GAZOCIĄG MAGISTRALNY

Pracownia Projektowa i Inżynierska  
 w Rzeszowie ul. Słowackiego nr 20  
 tel. 017 212 1111  
 35-059 Rzeszów tel. 017 212 1111  
 Udziałowców: p. inż. Andrzej Szymczak  
 s. dtw. 27.01.98.

KOMISJA  
 Powiatowa Komisja Techniczna  
 w Rzeszowie ul. Słowackiego nr 20  
 tel. 017 212 1111  
 35-059 Rzeszów  
 Udziałowców: p. inż. Andrzej Szymczak  
 s. dtw. 27.01.98.

Instalacyjny Terenowy  
 Inspektor Beniamin  
 37-400 Lubaszów  
 ul. Mickiewicza 45  
 tel. 32-18-28  
 P. inż. Szymczak  
 s. dtw. 27.01.98.

Udziałowców: p. inż. Andrzej Szymczak  
 s. dtw. 27.01.98.

Projektant:  
 MGR INŻ. ARCH. ZYGMUNT STRACZYK  
 UPR. URB. NR. 622/88

Mapa sytuacyjno-wysokościowa 1:1000

1. Osnowa: układ państwowy, poligonizacja III kl.  
 2. Pomiar szczegółów: wykonano metodą bezpośrednią

WOJEWÓDZKIE BIURO GEODEZJI  
 W RZESZOWIE