Podka.2010.43.956
2013-10-08 zm. Podka.2013.3233 § 1, § 2

UCHWAŁA Nr 821/LXVIII/10
RADY MIASTA JAROSŁAWIA

z dnia 26 kwietnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "Za Parkiem" w Jarosławiu

(Rzeszów, dnia 28 maja 2010 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.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jarosławia, uchwalonego uchwałą Nr 442/XXXI/2001 Rady Miasta Jarosławia z dnia 23 kwietnia 2001r. (ze zmianami), Rada Miasta Jarosławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "Za Parkiem" w Jarosławiu, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje teren położony na północ od Parku Miejskiego im. Bohaterów Monte Cassino ograniczony od zachodu ul. Grodziszczańską, od północy projektowaną drogą obwodową, od wschodu ulicami Pełkińską i Kruhel Pełkiński, w granicach zgodnych z rysunkiem planu, o powierzchni około 108,69 ha.

3. Plan wyrażony jest w postaci:
1) ustaleń będących treścią niniejszej uchwały;
2) rysunku planu w skali 1:1000, będącego załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
1) granice obszaru objetego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
3) linie zabudowy;
4) symbole terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3. Umieszczone na rysunku planu pozostałe elementy graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Za Parkiem" w Jarosławiu w graniczach jak w § 1 ust 1;
2) uchwale - należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Miasta Jarosław w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "Za Parkiem" w Jarosławiu w granicach jak w § 1 ust.2;
3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą podstawowemu sposobowi

użytkowania terenu, której wprowadzenie nie zajmie więcej niż 30% powierzchni zabudowy lub powierzchni terenu o ustalonym w planie przeznaczeniu podstawowym;
5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą plan zakazuje sytuowania zabudowy;
6) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linię, z którą zgodna jest elewacja frontowa, na co najmniej 60% jej długości na wysokości parteru, nie licząc schodów, gzymsów, dachów nad wejściem;
7) dominancie - obiekt wyróżniający się z otoczenia formą, skalą, lub elementami architektonicznymi;
8) wysokości zabudowy - należy porzez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu lub najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową;
9) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do całkowitej powierzchni działki;
10) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
11) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkalnego: wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego na jednej działce. Każdy z segmentów mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej winien być zlokalizowany na odrębnej działce budowlanej;
12) zabudowie mieszkalnej szeregowej - należy przez to rozumieć typ zabudowy mieszkaniowej, w którym budynek mieszkalny zajmuje całą szerokość działki (z wyjątkiem budynków skrajnych), a ściany szczytowe budynków sąsiednich stykają się na granicach działek;
13) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie formy działalności służące zaspokajaniu potrzeb ludności, spełniające odpowiednie przepisy sanitarne, epidemiologiczne oraz standardy jakości środowiska w obrębie granic terenu, do którego jego właściciel ma tytuł prawny oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany;
14) usługach centrum dzielnicy - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju usługi publiczne i komercyjne wymagające bezpośredniego kontaktu z konsumentem, cechujące się dużą liczbą klientów obsługiwanych w ciągu dnia oraz generujące duży ruch pieszy w swoim otoczeniu takich jak: usługi administracji, handlu detalicznego, obsługi biznesu, kultury, gastronomii, usługi bytowe;
15) usługach w zieleni - należy przez to rozumieć usługi, którym towarzyszą duże tereny zielone, włączone w program funkcjonalny, takie jak: szpitale, szkoły, obiekty i urządzenia sportowe;
16) obszarze przestrzeni ogólnodostępnej - należy przez to rozumieć miejsca ogólnodostępne publicznie, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, takie jak: ulice, place, skwery;
17) obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
    a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury;
    b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej;
    c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;
18) tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym - należy przez to rozumieć tereny pełniące funkcję otuliny biologicznej wód, funkcję izolacyjną oraz stanowiące zadrzewienia śródpolne;
19) obiektach i urządzeniach reklamowych - należy przez to rozumieć tablice, bilbordy, neony umieszczone na masztach i konstrukcjach wolnostojących lub elewacjach, ogrodzeniach i dachach budynków;
20) szyld - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy lub nazwę pod którą wykonuje działalność gospodarczą.
21) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego;
22) ciągi komunikacyjne - należy przez to rozumieć wszystkie drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo - jezdne, służące komunikacji pieszej i kołowej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. W obszarze planu ustala sie nastepujące przeznaczenie terenów według przyjętych oznaczeń:
1) **Uc** - tereny zabudowy usługowej (usługi centrum dzielnicy);

2) **U** - tereny zabudowy usługowej;
3) **U/MN** - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
5) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach;
6) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
7) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w parterach;
8) **Uz** - tereny zabudowy usługowej w zieleni;
9) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
10) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej;
11) **ZE** - tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym;
12) **WS** - tereny wód otwartych;
13) **KDL** - tereny dróg publicznych - droga lokalna;
14) **KDD** - tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
15) **KPJ** - tereny komunikacji - ciąg pieszo-jezdny;
16) **E** -tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
17) **C** - tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
18) **W** - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi.

2. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów jak wyżej określono w § 12.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) dla zespołu centrum dzielnicy (obejmującego tereny 1Uc, 2Uc, 1U, 1U/MN, 3MN/U, 7Uz, 5ZP, 6ZP,7ZP, 19ZP, 1KDL, 2KDL i 3KDL), określa się funkcję ośrodka usług dzielnicowych;
2) ustala się dominanty przestrzenne dzielnicy oznaczone symbolami D1 - D4;
3) ustala się ulicę Konfederacką jako główną oś komunikacyjną dzielnicy, kształtowaną jako ciąg komunikacyjny dzielnicy, tworzony poprzez zieleń oraz usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, zlokalizowanych w budynkach przylegających do ulicy;
4) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych na drzewach;
5) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska;
2) nakazuje się ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
   a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i gospodarczych do wód powierzchniowych i gruntu;
   b) wyposażenie obszarów zabudowy w system kanalizacji wodno - ściekowej;
   c) do czasu wybudowania zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dopuszcza się korzystanie z rozwiązań indywidualnych takich jak: bezodpływowe zbiorniki do gromadzenia ścieków lub oczyszczalnie przydomowe;
   d) zakazuje sie lokalizowania składowisk odpadów na terenie objętym planem;
3) nakazuje się ochronę powietrza poprzez stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych - drzewa liściaste;
4) nakazuje się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
5) w zagospodarowaniu doliny Potoku Miłka należy uwzględnić warunki ustalone w § 12 ust. 12;
6) wyklucza się realizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
7) ustala się zachowanie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 8. Ustala sie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną konserwatorską 2 stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu;
2) w obrębie stanowisk archeologicznych zakazuje się nowych nasadzeń wieloletnią roślinnością o rozwiniętych systemach korzeniowych (drzewa, krzewy);
3) na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną konserwatorską 9 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji

zabytków, oznaczonych na rysunku planu;
4) zakazuje się rozbudowy budynków i budowli wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
5) w obrębie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i billboardów. Dopuszcza się umieszczanie szyldów metalowych i drewnianych, zachowujących naturalny kolor materiału, z jakich są wykonane i zharmonizowanych z architekturą danego obiektu;
6) dopuszcza się remonty i inne prace budowlane nie zmieniające gabarytów budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, położonych przed wyznaczonymi w rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 9. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych:
1) ustala się funkcję terenu 6ZP jako miejskiego skweru i placu publicznego;
2) dopuszcza się kształtowanie innych ciągów pieszych i rowerowych poza wskazanymi w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu;
3) nakazuje się izolowanie ciągów rowerowych zielenią lub innymi przegrodami od ruchu kołowego;
4) zakazuje się grodzenia przestrzeni ogólnodostępnych;
5) ustala się zagospodarowanie przestrzeni ogólnodostępnych zielenią o charakterze izolacyjnym i ekologicznym;
6) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w terenach przylegających bezpośrednio do ulic 1 KDL i 3KDL;
7) ustala się wzbogacanie przestrzeni ogólnodostepnych małą architekturą w szczególności: pomniki, znaki informacyjne i zróżnicowane nawierzchnie.

§ 10. 1. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
1) dla nowowydzielanych działek określa się zwarty kształt wieloboczny z preferencją prostokątnego. Działki swoimi parametrami muszą umożliwiać zagospodarowanie zgodnie ze swoim przeznaczeniem;
2) nakazuje się zachowanie 90° kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z tolerancją do 15°;
3) ustala się następujące minimalne wielkości nowowydzielanych działek:
   a) **Uc** - tereny zabudowy usługowej (usługi centrum dzielnicy) - minimalna powierzchnia 350 m^2;
   b) **U** - tereny zabudowy usługowej - minimalna powierzchnia 350 m^2;
   c) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimalna powierzchnia 900 m^2;
   d) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach - minimalna powierzchnia działki 400 m^2;
   e) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimalna powierzchnia 350 m^2.
   f) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w parterach - minimalna powierzchnia 350 m^2;
   g) **Uz** - tereny zabudowy usługowej w zieleni - minimalna powierzchnia 1000 m^2;
   h) **E** - tereny stacji transformatorowych 15/0,4 kv - minimalna powierzchnia 30 m^2.
4) ustala się minimalne szerokości frontów nowowydzielanych działek:
   a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), niezależnie od formy zabudowy oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w parterach (MN/U) - 8 m;
   b) na pozostałych terenach fronty nowowydzielanych działek muszą umożliwiać zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem i przepisami szczególnymi.

2. Zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 11. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe:
   a) KDL - tereny dróg publicznych - droga lokalna;
   b) KDD - tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
   c) KPJ - tereny komunikacji - ciąg pieszo-jezdny;
2) powiązanie z zewnętrznym systemem komunikacji drogowej poprzez drogi 3KDL, 6KDD, 14KDD oraz ulice: Kruhel Pełkiński, Pełkińską i Grodziszczańską;
3) określone w § 12 ust.16 szerokości ulic w liniach rozgraniczających należy traktować jako minimalne. Dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających dróg w celu realizacji parkingów, zatok autobusowych, urządzeń odwadniających lub dodatkowego wyposażenia;
4) dla realizowanych nowych ulic i modernizowanych ulic istniejących obowiązuje wyposażenie, w conajmniej: jednostronny chodnik, oświetlenie i miejsca postojowe;
5) dopuszcza się usytuowanie w liniach rozgraniczających dróg i terenów komunikacji towarzyszących obiektów

inżynierskich, chodników i ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
6) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
7) w obrębie skrzyżowań dróg i ulic obowiązują, w miejscach określonych na rysunku planu, narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:
   a) 5,0 m x 5,0 m - na skrzyżowaniach z drogami klasy "L" i "D";
   b) 3,0 m x 3,0 m - na skrzyżowaniach z drogami i terenami komunikacji klasy "D" i "KPJ";
8) w obrębie terenów objętych planem ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszej niż:
   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkaniowo - usługowych - 2 stanowiska postojowe na jeden budynek, w tym jedno w garażu;
   b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkaniowo - usługowych - 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny/usługowy w budynku wielorodzinnym;
   c) dla obiektów usługowych:
      – obiekty handlowe i gastronomiczne, obiekty usług rzemiosła, obiekty administracji - 2 stanowiska postojowe na 100,0 m^2 powierzchni użytkowej;
      – obiekty zamieszkania zbiorowego (usługi turystyki i wypoczynku, apartamenty) - 1 stanowisko postojowe na 2 pokoje;
      – inne obiekty usługowe - w zależności od charakteru działalności i ilości zatrudnionych lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 200,0 m^2 powierzchni użytkowej.

2. Ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:
1) zaopatrzenie w wodę z ogólnomiejskiego systemu wodociągowego miasta Jarosławia, poprzez rozbudowę sieci o parametrach niemniejszych niż ø 90;
2) powiązanie z zewnętrznym systemem wodociągowym poprzez wodociągi zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg 3KDL oraz ulic Kruhel Pełkiński, Pełkińskiej i Grodziszczańskiej;
3) dopuszcza się modernizację, remonty, wymianę istniejących sieci wodociągowych;
4) ustala się przebieg nowoprojektowanej sieci w liniach rozgraniczających wszystkich ulic;
5) ustala się lokalizację awaryjnego ujęcia wody oznaczonego symbolem 1W;
6) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących przydomowych studni kopanych;

3. Ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej:
1) wprowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej z podłączeniem do ogólno miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę sieci o parametrach niemniejszych niż ø 160;
2) powiązanie z zewnętrznym systemem kanalizacji sanitarnej poprzez ciągi kanalizacyjne zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg 3 KDL oraz ulicy Kruhel Pełkinski, Pełkinskiej i Grodziszczańskiej;
3) ustala się przebieg nowoprojektowanych sieci w liniach rozgraniczających wszystkich ulic;
4) w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebiegi sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg;
5) dopuszcza się modernizację, remonty i wymianę istniejących sieci kanalizacji sanitarnej;
6) do czasu zrealizowania docelowego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywożeniem ścieków i osadów do ogólno miejskiej oczyszczalni ścieków, dopuszcza się stosowanie oczyszczalni przydomowych;
7) ustala się zakaz wprowadzania ścieków deszczowych do systemu kanalizacji sanitarnej;
8) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych (jeżeli takie na terenie objętym planem wystąpią) na własnym terenie do uzyskania parametrów dopuszczających ich wprowadzenie do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej.

4. Ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania wód opadowych:
1) jako rozwiązanie docelowe ustala się odprowadzenie wód opadowych z obszaru objętego planem siecią kanalizacji deszczowej prowadzonych w głównych ciągach ulicznych obwodnicy północnej miasta Jarosławia, ulicy Kruhel Pełkiński, Pełkińska, Grodziszczańska, Pogodna, innych ulic klasy lokalnej oraz z większych powierzchni utwardzonych, w szczególności: parkingi i place; dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z ulic dojazdowych i ciągów komunikacyjnych;
2) wody opadowe po podczyszczeniu odprowadzane będą:
   a) od strony zachodniej obszaru objętego planem do potoku Miłka, biegnącego wzdłuż ulicy Grodziszczańskiej;

b) od strony wschodniej poza obszar objęty planem;

3) dopuszcza się modernizację, remonty i wymianę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na terenie Parku Miejskiego im. Bohaterów Monte Cassino i w rejonie stadionu.

5. Ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z ogólno miejskiego systemu gazowniczego miasta Jarosławia, poprzez rozbudowę sieci o parametrach niemniejszych niż: gazociąg niskoprężny PE dn 110 zaś gazociąg średnioprężny PE dn 63;
2) powiązanie z zewnętrznym systemem gazowniczym poprzez ciągi gazownicze zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg 3 KDL oraz ulicy Kruhel Pełkiński, Pełkińska i Grodziszczańska;
3) dopuszcza się modernizację, remonty i wymianę istniejącej sieci gazowej rozdzielczej niskiego i średniego ciśnienia;
4) obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania od istniejących dwóch gazociągów wysokiego ciśnienia o średnicy 2 x ø500 mm przebiegających przez centralne tereny obszaru planu oraz zapewnienie stref ochronnych bezpieczeństwa w odległości po 15 mb od osi rurociągów w obie strony dla budynków mieszkalnych, oraz po 16,5 mb od osi rurociągów w obie strony dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
5) w strefie ochronnej gazociągów wysokiego ciśnienia ustala się zagospodarowanie, zgodne z rysunkiem planu, z zakazem wprowadzania obiektów kubaturowych oraz innych urządzeń budowlanych.

6. Ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło i ciepłą wodę użytkową:

1) zabudowę wielorodzinną w terenie oznaczonym symbolem 4MW zaopatrywać z istniejącej kotłowni lokalnej oznaczonej symbolem 1C, z możliwością jej modernizacji i dalszej eksploatacji. Dopuszcza się w tej zabudowie instalowanie innych urządzeń ciepłowniczych dla potrzeb co. i cw. zasilanych ze źródeł niskoemisyjnych;
2) w terenach oznaczonych symbolami MW (z wyłączeniem 4MW), MW/U, Uc, U, Uz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła w postaci lokalnych kotłowni lokalizowanych w poszczególnych budynkach, opartych na niskoemisyjnych źródłach ciepła;
3) w terenach oznaczonych symbolami MN ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła w postaci domowych urządzeń ciepłowniczych opalanych paliwami niskoemisyjnymi (gaz ziemny przewodowy, gaz bezprzewodowy propanowo-butanowy, energia elektryczna, pompy ciepła, kolektory słoneczne, biopaliwa, kotły opalane drewnem opałowym lub inne proekologiczne źródła ciepła z wyłączeniem wiatrowni).

7. Ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dopuszcza się częściowe skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych SN i NN;
2) w nowej zabudowie MW i MN zasilanie w energię, poprzez budowę nowych stacji transformatorowych wnętrzowych i wolnostojących 15/0,4 kv zlokalizowanych i oznaczonych w planie symbolem E;
3) zasilanie nowych stacji transformatorowych liniami kablowymi 15,0 kv prowadzonymi w pasach drogowych;
4) obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania wynosząca po 7,5 m w obie strony od osi linii średniego napięcia dla budynków usługowych i zabudowy mieszkaniowej;
5) w strefie ochronnej od linii energetycznej SN ustala się zagospodarowanie, zgodne z rysunkiem planu, z zakazem wprowadzania obiektów kubaturowych oraz innych urządzeń budowlanych;
6) teren pod nowe stacje transformatorowe małogabarytowe o mocy 15/0,4 kv, o minimalnej powierzchni 30,0 m^2;
7) dopuszcza się realizację nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych;
8) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę wszystkich sieci elektroenergetycznych.

8. Ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie usług telekomunikacyjnych:

1) zasady modernizacji i rozbudowy systemu telekomunikacji:
   a) obsługa terenu objętego planem w oparciu o istniejące obiekty infrastruktury technicznej, telekomunikacyjnej i radiotelekomunikacyjnej miasta Jarosławia zlokalizowane poza terenem objętym niniejszym planem;
   b) budowę nowych elementów i urządzeń sieci telekomunikacyjnej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg;
2) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na całym obszarze planu.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Dla **terenów zabudowy usługowej** (usługi centrum dzielnicy) oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Uc** (powierzchnia około 1,97 ha), **2Uc** (powierzchnia około 0,71 ha) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (usługi centrum dzielnicy);
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) handel detaliczny, handel hurtowy, gastronomia, hotelarstwo, kultura, ochrona zdrowia (w wyłączeniem szpitali i domów pomocy społecznej), sport, rekreacja, usługi biurowe i administracji, instytucje finansowe, biura projektowe i badawczo-rozwojowe;
   b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 5% terenu;
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% terenu;
   c) budynki usługowe maksymalnie sześciokondygnacyjne;
   d) wysokość zabudowy maksymalnie 24 m z dopuszczeniem dominant D3 o wysokości nie większej, niż 40 m;
   e) linie zabudowy dla nowych budynków według rysunku planu;
   f) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45°;
   g) dopuszczalne pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, innymi materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, blachą (z wyjątkiem blachy trapezowej i falistej);
   h) osie główne kalenic równoległe lub prostopadłę do frontu działki;
   i) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
   a) dopuszcza się przebudowę lub przeniesienie istniejących sieci elektroenergetycznych;
   b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 8;
   c) zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp terenu 7E w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne;
   d) poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
5) zasady komunikacyjnej obsługi terenu:
   a) dostępność terenu 1Uc z dróg - 1KDL, 2KDL, 14KDD;
   b) dostępność terenu 2Uc z dróg - 1KDL, 3KDL, 13KDD.

2. Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** (powierzchnia około 1,07 ha), **2U** (powierzchnia około 1,33 ha), ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej za wyjatkiem linii napowietrznych;
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 20% terenu;
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% terenu;
   c) budynki usługowe maksymalnie czterokondygnacyjne;
   d) wysokość zabudowy maksymalnie 16 m z dopuszczeniem dominant D2 o wysokości nie większej, niż 35 m;
   e) linie zabudowy dla nowych budynków według rysunku planu;
   f) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
   g) dopuszczalne pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, innymi materiałami imitujacymi dachówkę ceramiczną, blachą (z wyjatkiem blachy trapezowej i falistej);
   h) osie główne kalenic równoległe lub prostopadłe do frontu działki;
   i) zakazuje sie lokalizacji obiektów tymczasowych.
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
   a) dopuszcza się przebudowę lub przeniesienie istniejących sieci elektroenergetycznych;
   b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchniach sprzedażowych nie przekraczających 2000 m^2;
   c) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 8;
   d) nakazuje się realizację zabezpieczeń przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych;
   e) poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
5) zasady komunikacyjnej obsługi terenu:
   a) dostępność terenu 1U z drogi 1KDL;
   b) dostępność terenu 2U z ulicy Kruhel Pełkiński.

3. Dla **terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **1U/MN** (powierzchnia około 0,14 ha) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze i garażowe;
   b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych.
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 20% terenu;
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% terenu;
   c) budynki usługowo - mieszkaniowe maksymalnie dwukondygnacyjne, budynki gospodarcze i garażowe maksymalnie jednokondygnacyjne;
   d) wysokość zabudowy maksymalnie 10m, dla budynków gospodarczych i garażowych do 5m;
   e) linie zabudowy dla nowych budynków według rysunku planu;
   f) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°;
   g) dopuszczalne pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, innymi materiałami imitujacymi dachówkę ceramiczną, blachą (z wyjatkiem blachy trapezowej i falistej);
   h) osie główne kalenic równoległe lub prostopadłe do frontu działki;
   i) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz "sidingu" jako materiałów wykończeniowych elewacji budynku,
   j) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
   a) dopuszcza się przebudowę lub przeniesienie istniejących sieci elektroenergetycznych;
   b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 8;
   c) nakazuje się realizację zabezpieczeń przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych;
   d) poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
5) zasady komunikacyjnej obsługi terenu - dostępność terenu 1U/MN z dróg 14KDD i 20KDD.

4. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonej na rysunku planu symbolami **1MW (**powierzchnia około 0,87 ha), **2MW** (powierzchnia około 1,83 ha), **3MW** (powierzchnia około 1,79 ha), **4MW** (powierzchnia około 6,06 ha), **5MW** (powierzchnia około 2,57 ha), ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) dopuszcza się:
   a) lokalizację funkcji garażowej w przyziemiu budynków mieszkalnych;
   b) lokalizację urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową w szczególności: placów zabaw, miejsc rekreacji;
   c) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych;
   d) (1) w parterach budynków mieszkalnych funkcje usługowe w tym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m^2 dla jednego lokalu usługowego.
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 40% terenu;
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% terenu;
   c) budynki mieszkalne wielorodzinne maksymalnie pięciokondygnacyjne;
   d) wysokość zabudowy maksymalnie 20m;
   e) linie zabudowy dla nowych budynków według rysunku planu;
   f) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°;
   g) dopuszczalne pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, innymi materiałami imitujacymi dachówkę ceramiczną, blachą (z wyjatkiem blachy trapezowej i falistej);
   h) osie główne kalenic równoległe lub prostopadłe do frontu działki;
   i) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
   j) (2) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych, powinny być zapewnione do nich osobne wejścia poza obrębem wejść do lokali mieszkalnych.
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
   a) dopuszcza się przebudowę lub przeniesienie istniejących sieci elektroenergetycznych;
   b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 8;
   c) nakazuje się realizację zabezpieczeń przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych;
   d) poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego;
   e) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
   f) zagospodarowanie terenu 4MW umożliwiające dostępność terenów oznaczonych symbolami: 2E, 3E i 1C w oparciu o istniejące w obszarze 4MW ciągi komunikacyjne;
   g) dopuszcza się lokalizowanie budynku przy granicy działki pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren 4MW z terenem 1C, o ile budynek będzie stykał się swoją ścianą ze ścianą budynku znajdującego się na

terenie 1C;

h) dopuszcza się lokalizowanie budynku przy granicy działki pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren 4MW z terenem 3E, o ile budynek będzie stykał się swoją ścianą ze ścianą budynku znajdującego się na terenie 3E;
i) dopuszcza się lokalizowanie budynku przy granicy działki pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren 4MW z terenem 2E, o ile budynek będzie stykał się swoją ścianą ze ścianą budynku znajdującego się na terenie 2E;
j) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicy działki, jeśli granica ta pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny MW od terenów MW/U.

5) zasady komunikacyjnej obsługi terenu:
a) dostępność terenu 1MW z dróg 8KDD, 10KDD;
b) dostępność terenu 2MW z dróg 8KDD, 10KDD, 11KDD;
c) dostępność terenu 3MW z dróg 8KDD, 11KDD, 12KDD;
d) dostępność terenu 4MW z dróg 1KDD, 2KDD, ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ;
e) dostępność terenu 5MW z dróg 2KDD, 3KDD, 5KDD.

5. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW/U** (powierzchnia około 0,12 ha), **2MW/U** (powierzchnia około 0,25 ha), **3MW/U** (powierzchnia około 0,27 ha), **4MW/U** (powierzchnia około 0,72 ha), **5MW/U** (powierzchnia około 0,36 ha), ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację funkcji garażowej w przyziemiu budynków mieszkalnych;
b) lokalizację urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową w szczególności: placów zabaw, miejsc rekreacji;
c) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych.
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 30% terenu;
b) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% terenu;
c) budynki mieszkaniowe wielorodzinne maksymalnie pięciokondygnacyjne;
d) wysokość zabudowy maksymalnie 20 m;
e) linie zabudowy dla nowych budynków według rysunku planu;
f) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°;
g) dopuszczalne pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, innymi materiałami imitujacymi dachówkę ceramiczną, blachą (z wyjatkiem blachy trapezowej i falistej);
h) osie główne kalenic równoległe lub prostopadłe do frontu działki;
i) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
a) dopuszcza się przebudowę lub przeniesienie istniejących sieci elektroenergetycznych;
b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 8;
c) nakazuje się realizację zabezpieczeń przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych;
d) poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
e) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicy działki, jeśli granica ta pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny MW.
5) zasady komunikacyjnej obsługi terenu:
a) dostępność terenu 1MW/U z dróg 3KDL, 10KDD;
b) dostępność terenu 2MW/U z dróg 3KDL, 10KDD, 11KDD;
c) dostępność terenu 3MW/U z dróg 3KDL, 11KDD, 12KDD;
d) dostępność terenu 4MW/U z dróg 1KDD, 2KDD;
e) dostępność terenu 5MW/U z dróg 2KDD, 3KDD.

6. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonej na rysunku planu symbolami **1MN** (powierzchnia około 1,94 ha), **2MN** (powierzchnia około 1,95 ha), **3MN** (powierzchnia około 1,42 ha), **4MN** (powierzchnia około 3,23 ha), **5MN** (powierzchnia około 0,77 ha), **6MN (**powierzchnia około 1,19 ha), **7 MN (**powierzchnia około 4,25 ha), **8MN** (powierzchnia około 1,33 ha), **9MN** (powierzchnia około 0,83 ha), **10MN** (powierzchnia około 3,34 ha), **11MN** (powierzchnia około 1,13 ha), **12MN** (powierzchnia około 0,97 ha), **13MN** (powierzchnia około 2,05 ha), **14MN** (powierzchnia około 4,10 ha), **15MN** (powierzchnia około 0,39 ha), **16MN** (powierzchnia około 4,76 ha), **17MN** (powierzchnia około 2,17 ha), **18MN** (powierzchnia około 1,49 ha), **19MN** (powierzchnia około 0,99 ha), **20 MN** (powierzchnia około 1,05 ha), **21MN** (powierzchnia około 0,36 ha), **22MN**

(powierzchnia około 1,20 ha), **23MN** (powierzchnia około 0,07 ha) ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) dopuszcza się:
   a) lokalizację budynków gospodarczych;
   b) lokalizację budynków garażowych;
   c) lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych;
   d) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych.
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszczalne formy zabudowy: zabudowa jednorodzinna, bliźniacza i szeregowa (za wyjątkiem terenu 20MN);
   b) w terenie 20MN obowiązującą formą zabudowy jest zabudowa szeregowa;
   c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 50% terenu;
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% terenu;
   e) budynki mieszkalne jednorodzinne maksymalnie dwukondygnacyjne, budynki gospodarcze i garażowe jednokondygnacyjne;
   f) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego maksymalnie 10 m, dla budynku gospodarczego i garażowego do 5 m;
   g) linie zabudowy dla nowych budynków według rysunku planu;
   h) dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, o kolorze zbliżonym do koloru tradycyjnej dachówki ceramicznej;
   i) materiały pokryciowe dachów: dachówki ceramiczne i betonowe, blachy płaskie i profilowane;
   j) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz "sidingu" jako materiałów wykończeniowych elewacji budynku;
   k) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
   a) dopuszcza się przebudowę lub przeniesienie istniejących sieci elektroenergetycznych;
   b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 8;
   c) nakazuje się realizację zabezpieczeń przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych;
   d) poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5) zasady komunikacyjnej obsługi terenu:
   a) dostępność terenu 1MN z dróg 1KDL, 12KDD, 13KDD;
   b) dostępność terenu 2MN z dróg 3KDD, 4KDD, 6KDD;
   c) dostępność terenu 3MN z dróg 1KDL, 4KDD, 6KDD;
   d) dostępność terenu 4MN z dróg 2KDD, 6KDD, ciągów pieszo-jezdnych 1KPJ, 2KPJ;
   e) dostępność terenu 5MN z dróg 2KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD;
   f) dostępność terenu 6MN z drogi 6KDD, ciągu pieszo-jezdnego 3KPJ i ul. Pełkińskiej;
   g) dostępność terenu 7MN z dróg 6KDD, 7KDD, ciągu pieszo-jezdnego 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ i ul. Pełkińskiej;
   h) dostępność terenu 8MN z dróg 6KDD, 7KDD, ciągu pieszo-jezdnego 4KPJ;
   i) dostępność terenu 9MN z dróg 6KDD, 7KDD, ciągu pieszo-jezdnego 5KPJ;
   j) dostępność terenu 10MN z drogi 1KDL, ciągu pieszo-jezdnego 6KPJ, ul. Pełkińskiej i ul. Kruhel Pełkiński;
   k) dostępność terenu 11MN z dróg 1KDL, 22KDD i ul. Kruhel Pełkiński;
   l) dostępność terenu 12MN z dróg 1KDL, 22KDD;
   m) dostępność terenu 13MN z drogi 14KDD;
   n) dostępność terenu 14MN z dróg 14KDD, 20KDD;
   o) dostępność terenu 15MN z drogi 20KDD;
   p) dostępność terenu 16MN z dróg 14 KDD, 15KDD, 19KDD;
   q) dostępność terenu 17MN z dróg 15KDD 16KDD, 17KDD, 20KDD;
   r) dostępność terenu 18MN z dróg 15KDD, 17KDL, 18KDD, 20KDD;
   s) dostępność terenu 19MN z dróg 15KDD, 18KDL, 19KDD, 20KDD;
   t) dostępność terenu 20MN z drogi 20KDD;
   u) dostępność terenu 21MN z dróg 20KDD, 23KDD;
   v) dostępność terenu 22MN od ul. Grodziszczańskiej;
   w) dostępność terenu 23MN z drogi 1KDD.

7. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w parterach** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U** (powierzchnia około 0,17 ha), **2MN/U** (powierzchnia około 0,27 ha), **3MN/U** (powierzchnia około 0,27 ha), **4MN/U** (powierzchnia około 0,20 ha) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami w parterach;
   b) budynki gospodarcze i garażowe;
   c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych.
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 30% terenu;
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% terenu;
   c) budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe maksymalnie dwukondygnacyjne, budynki gospodarcze i garażowe jednokondygnacyjne;
   d) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych maksymalnie 12 m;
   e) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 5 m;
   f) linie zabudowy dla nowych budynków według rysunku planu;
   g) dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, o kolorze zbliżonym do koloru tradycyjnej dachówki ceramicznej;
   h) materiały pokryciowe dachów: dachówki ceramiczne i betonowe, blachy płaskie i profilowane;
   i) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz "sidingu" jako materiałów wykończeniowych elewacji budynku;
   j) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
   a) dopuszcza się przebudowę lub przeniesienie istniejących sieci elektroenergetycznych;
   b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 8;
   c) nakazuje się realizację zabezpieczeń przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych;
   d) poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.
5) zasady komunikacyjnej obsługi terenu:
   a) dostępność terenu 1MN/U z dróg 12KDD, 13KDD, 3KDL;
   b) dostępność terenu 2MN/U z dróg 3KDD, 4KDD, 3KDL;
   c) dostępność terenu 3MN/U z dróg 1KDL, 4KDD;
   d) dostępność terenu 4MN/U z drogi 6KDD, ciagu pieszo-jezdnego 3KPJ.

8. Dla **terenów zabudowy usługowej w zieleni** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Uz** (powierzchnia około 0,28 ha), **2Uz** (powierzchnia około 2,56 ha), **3Uz** (powierzchnia około 0,30 ha), **4Uz** (powierzchnia około 2,51 ha), **5Uz** (powierzchnia około 1,06 ha), **6Uz** (powierzchnia około 0,82 ha), **7Uz** (powierzchnia około 1,68 ha), **8Uz** (powierzchnia około 2,05 ha) ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa w zieleni;
2) dopuszcza się:
   a) lokalizację urządzeń związanych z prowadzoną usługą;
   b) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych.
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 75% terenu;
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% terenu;
   c) budynki usługowe maksymalnie czterokondygnacyjne, budynek usługowy położony w miejscu dominanty wysokościowej D4 - maksymalnie siedmiokondygnacyjny;
   d) wysokość zabudowy usługowej maksymalnie 16 m z dopuszczeniem dominanty D4 maksymalnie 30 m;
   e) linie zabudowy dla nowych budynków według rysunku planu;
   f) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, o kolorze zbliżonym do koloru tradycyjnej dachówki ceramicznej;
   g) materiały pokryciowe dachów: dachówki ceramiczne i betonowe, blachy płaskie i profilowane;
   h) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz "sidingu" jako materiałów wykończeniowych elewacji budynku;
   i) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
   a) dopuszcza się przebudowę lub przeniesienie istniejących sieci elektroenergetycznych;
   b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 ust. 1 pkt 8;
   c) nakazuje się realizację zabezpieczeń przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych;
   d) poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów szpitali w miastach;

e) zagospodarowanie terenu 8Uz umożliwiające dostępność do terenu 1E w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne;
f) zakazuje się lokalizowania tablic reklamowych ściennych i wolnostojących.

5) zasady komunikacyjnej obsługi terenu:
a) dostępność terenu 1Uz z ciągu pieszo-jezdnego 8KPJ;
b) dostępność terenu 2Uz z dróg 23KDD, 24KDD, ciągu pieszo-jezdnego 7KPJ;
c) dostępność terenu 3Uz z drogi 23KDD;
d) dostępność terenu 4Uz z dróg 2KDL, 14KDD;
e) dostępność terenu 5Uz z drogi 2KDL;
f) dostępność terenu 6Uz z drogi 1KDL;
g) dostępność terenu 7Uz z drogi 1KDL;
h) dostępność terenu 8Uz z dróg 3KDL, 8KDD.

9. Dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych w rysunku planu symbolami **1ZP** (powierzchnia około 0,99 ha), **2ZP** (powierzchnia około 0,19 ha), **3ZP** (powierzchnia około 0,10 ha), **4ZP** (powierzchnia około 0,07 ha), **5ZP** (powierzchnia około 0,07 ha), **6ZP** (powierzchnia około 0,61 ha), **7ZP** (powierzchnia około 0,19 ha), **8ZP** (powierzchnia około 0,08 ha), **9ZP** (powierzchnia około 0,17 ha), **10ZP** (powierzchnia około 0,29 ha), **11ZP** (powierzchnia około 0,05 ha), **12ZP** (powierzchnia około 0,50 ha), **13ZP** (powierzchnia około 6,33 ha), **14ZP** (powierzchnia około 0,53 ha), **15ZP** (powierzchnia około 0,05 ha) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;
2) przeznaczenie dopuszczalne - stawy, fontanny, pomniki, obiekty małej architektury;
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dopuszcza się lokalizację dominanty oznaczonej na rysunku planu symbolem D1 o maksymalnej wysokości obiektu 12 m;
b) dopuszcza się lokalizację placów zabaw dla dzieci, z wyłączeniem terenów 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 15ZP;
c) dopuszcza się udział powierzchni utwardzonych, maksymalnie 30% powierzchni danego terenu. Z wyjątkiem terenu 6ZP, gdzie dopuszcza się 50% powierzchni utwardzonej;
d) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
e) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych w terenach 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 9ZP.
4) zasady komunikacyjnej obsługi terenu:
a) dostępność terenu 1ZP z dróg 3KDL, 1KDD;
b) dostępność terenu 2ZP z drogi 3KDL;
c) dostępność terenu 3ZP z dróg 3KDL, 2KDD, 3KDD;
d) dostępność terenu 4ZP z dróg 3KDL, 3KDD, 4KDD;
e) dostępność terenu 5ZP z dróg 1KDL, 3KDL, 4KDD;
f) dostępność terenu 6ZP z dróg 1KDL, 3KDL;
g) dostępność terenu 7ZP z dróg 1KDL, 14KDD;
h) dostępność terenu 8ZP z drogi 1KDL;
i) dostępność terenu 9ZP z dróg 1KDL, 2KDL;
j) dostępność terenu 10ZP z dróg 2KDL, 14KDD;
k) dostępność terenu 11ZP z dróg 14KDD, 15KDD;
l) dostępność terenu 12ZP z dróg 15KDD, 16KDD, 20KDD;
m) dostępność terenu 13ZP z dróg 1KDL, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, ciągów pieszo-jezdnych 7KPJ, 8KPJ;
n) dostępność terenu 14ZP z dróg 20KDD, 21KDD, 23KDD, ciągu pieszo-jezdnego 7KPJ;
o) dostępność terenu 15ZP z dróg 1KDL, 14KDD, 20KDD.

10. Dla **terenów zieleni izolacyjnej** oznaczonych w rysunku planu symbolami **1ZI** (powierzchnia około 0,72 ha), **2ZI** (powierzchnia około 0,10 ha), **3ZI** (powierzchnia około 0,10 ha), **4ZI** (powierzchnia około 0,45 ha) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń o charakterze izolacyjnym;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) nakazuje się obsadzenie terenu zielenią wysoką odporną na zanieczyszczenia komunikacyjne;
b) zakazuje się wszelkiej zabudowy kubaturowej;
c) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.
3) zasady komunikacyjnej obsługi terenu:
a) dostępność terenu 1ZI, 2ZI, 3ZI z drogi 19KDD;

b) dostępność terenu 4ZI z drogi 23KDD.

11. Dla **terenów zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym** oznaczonych w rysunku planu symbolami **1ZE** (powierzchnia około 1,95 ha), **2ZE** (powierzchnia około 1,99 ha), **3ZE** (powierzchnia około 3,86 ha), **4ZE** (powierzchnia około 0,64 ha), **5ZE** (powierzchnia około 0,77 ha), **6ZE** (powierzchnia około 1,69 ha), **7ZE** (powierzchnia około 0,03 ha), **8ZE** (powierzchnia około 0,04 ha), ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń niska, łąkowa, zadrzewienie intensywne w pasach przyulicznych i od strony zabudowy terenów sąsiednich;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zadrzewienia w otoczeniu istniejącej zabudowy;
   b) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych;
   c) zakazuje się wznoszenia nowej zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej bez prawa rozbudowy;
   d) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
   e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji i wypoczynkowi;
   f) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.
3) zasady komunikacyjnej obsługi terenu:
   a) dostępność terenu 1ZE z dróg 8KDD, 9KDD;
   b) dostępność terenu 2ZE z dróg 1KDL, 8KDD, 9KDD;
   c) dostępność terenu 3ZE z drogi 1KDL;
   d) dostępność terenu 4ZE, 5ZE, 6ZE z drogi 2KDL;
   e) dostępność terenu 7ZE z dróg 1KDL, 9KDD;
   f) dostępność terenu 8ZE z drogi 9KDD.

12. Dla **terenów wód otwartych** oznaczonych w rysunku planu symbolami **1WS** (powierzchnia około 0,05 ha), **2WS** (powierzchnia około 0,08 ha), **3WS** (powierzchnia około 0,20 ha), **4WS** (powierzchnia około 0,03 ha) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów - wody otwarte;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się urządzanie zbiorników retencyjnych na Potoku Miłka;
   b) zakazuje się wykorzystania hodowlanego zbiorników retencyjnych na Potoku Miłka;
   c) zakazuje się grodzenia terenów wód otwartych.

13. Dla **terenów infrastruktury technicznej** - **elektroenergetyka** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E** (powierzchnia około 65,50 m^2), **2E (**powierzchnia około 43,80 m^2), **3E** (powierzchnia około 23 m^2), **4E** (powierzchnia około 39 m^2), **5E** (powierzchnia około 37,90 m^2), **6E** (powierzchnia około 89 m^2), **7E** (powierzchnia około 39,50 m^2), **8E** (powierzchnia około 42,00 m^2), **9E** (powierzchnia około 35,0 m^2), ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - stacja transformatorowa 15/0,4 kV;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zakazuje się lokalizowania budynków i urządzeń nie związanych z funkcją podstawową;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 30% terenu;
   c) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, jeśli styka się z innym budynkiem na sąsiedniej działce lub w odległości 1,5 m od granicy działki.
3) zasady komunikacyjnej obsługi terenu:
   a) dostępność terenu 1E z dróg 3KDL lub 8KDD poprzez teren 9Uz;
   b) dostępność terenów 2E, 3E z dróg 2KDD lub 1KDD poprzez teren 4MW;
   c) dostępność terenu 4E z drogi 11KDD;
   d) dostępność terenu 5E z drogi 13KDD;
   e) dostępność terenu 6E z drogi 4KDD;
   f) dostępność terenu 7E z dróg 14KDD lub 1KDL poprzez teren 7ZP i 1Uc;
   g) dostępność terenu 8E z drogi 20KDD;
   h) dostępność terenu 9E z drogi 18KDD.

14. Dla **terenów infrastruktury technicznej** - **ciepłownictwo** oznaczonej w rysunku planu symbolem **1C** (powierzchnia około 351,50 m^2) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna - ciepłownictwo;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zakazuje się lokalizowania budynków i urządzeń nie związanych z funkcją podstawową;
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 10% terenu;
   c) wysokość zabudowy maksymalnie 8m;

d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki.

3) zasady komunikacyjnej obsługi terenu - dostepność terenu 1C z drogi 1KDD poprzez teren 4MW.

15. Dla **terenów infrastruktury technicznej - wodociągi** oznaczonej w rysunku planu symbolem **1W** (powierzchnia około 99,30 m^2) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - rezerwa terenu pod awaryjne ujęcie wody;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 30% terenu;
   b) wysokość zabudowy maksymalnie 8m;
   c) zakazuje się lokalizowania budynków i urządzeń nie związanych z funkcją podstawową,
   d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.
3) zasady komunikacyjnej obsługi terenu: dostepność terenu 1W z drogi 1KDD poprzez teren 1ZP.

16. Dla **terenów układu komunikacyjnego ustala się:**

1) **1KDL** - droga lokalna (główna ulica dzielnicy) (powierzchnia około 2,95 ha):
   a) szerokość pasa drogowego 25 m;
   b) szerokość jezdni 6 m;
   c) obustronny chodnik, każdy o szerokości minimalnej 1,5 m;
   d) zastosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających zachowanie ciągłości przepływu Potoku Miłka.
2) **2KDL** - droga lokalna (główna ulica dzielnicy) (powierzchnia około 0,53 ha):
   a) szerokość pasa drogowego 15 m;
   b) szerokość jezdni 6 m;
   c) w obszarze zabudowanym obustronny chodnik, każdy o szerokości minimalnej 1,5 m;
   d) poza obszarem zabudowanym, co najmniej jednostronny chodnik o szerokości 1,5 m;
   e) zastosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających zachowanie ciągłości przepływu Potoku Miłka.
3) **3KDL** - droga lokalna (ul. Konfederacka) (powierzchnia około 1,11 ha):
   a) szerokość pasa drogowego 20 m;
   b) szerokość jezdni 6 m;
   c) obustronny chodnik, każdy o szerokości minimalnej 1,5 m.
4) **1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD** - droga dojazdowa; 1 KDD (powierzchnia około 0,28 ha), 3KDD (powierzchni 0,33 ha), 4KDD (powierzchnia około 0,28 ha), 5KDD (powierzchnia około 0,10 ha), 7KDD (powierzchnia około 0,23 ha):
   a) szerokość pasa drogowego 10 m;
   b) szerokość jezdni 5 m;
   c) chodnik jednostronny o szerokości minimalnej 1,5 m od strony terenu 4MW;
   d) droga 1KDD zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m i położeniu zgodnym z rysunkiem planu;
   e) droga 5KDD, 7KDD zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m i położeniu zgodnym z rysunkiem planu.
5) **2KDD, 9KDD**, **10KDD, 11KDD, 12KDD, 22KDD, 24KDD** - droga dojazdowa; 2KDD (powierzchnia około 0,51 ha), 9KDD (powierzchnia około 0,16 ha), 10KDD (powierzchnia około 0,25 ha), 11KDD (powierzchnia około 0,24 ha), 12KDD (powierzchnia około 0,32 ha), 22KDD (powierzchnia około 0,29 ha), 24KDD (powierzchnia około 0,67 ha):
   a) szerokość pasa drogowego 12 m;
   b) szerokość jezdni 5 m;
   c) jednostronny chodnik o szerokości minimalnej 1,5 m;
   d) zastosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających zachowanie ciągłości przepływu Potoku Miłka;
   e) droga 24KDD zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m i położeniu zgodnym z rysunkiem planu.
6) **6KDD** - droga dojazdowa (ul. Pogodna) (powierzchnia około 0,60 ha):
   a) szerokość pasa drogowego 10 m;
   b) szerokość jezdni 6 m;
   c) obustronny chodnik, każdy o szerokości minimalnej 1,5 m.
7) **8KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 21KDD** - droga dojazdowa; 8KDD (powierzchnia około 0,59 ha), 15KDD(powierzchnia około 0,33 ha), 16KDD (powierzchnia około 0,27 ha), 17KDD (powierzchnia około 0,20 ha), 18KDD (powierzchnia około 0,16 ha), 21KDD (powierzchnia około 0,12 ha):

a) szerokość pasa drogowego 10 m;
b) szerokość jezdni 5 m;
c) jednostronny chodnik o szerokości minimalnej 1,5 m;
d) droga 21 KDD zakończona placem manewrowym o wymiarach minimalnych 20 m x 20 m i położeniu zgodnym z rysunkiem planu.

8) **13KDD, 14KDD,19KDD, 23KDD** - droga dojazdowa; 13KDD (powierzchnia około 0,34 ha), 14KDD (powierzchnia około 0,69 ha), 19KDD (powierzchnia około 0,60 ha), 23KDD (powierzchnia około 0,53 ha):
a) szerokość pasa drogowego 15 m;
b) szerokość jezdni 6 m;
c) obustronny chodnik, każdy o szerokości minimalnej 1,5 m.

9) **20KDD** - droga dojazdowa (powierzchnia około 1,30 ha):
a) szerokość pasa drogowego 20 m i 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
b) szerokość jezdni 6 m;
c) obustronny chodnik, każdy o szerokości minimalnej 1,5 m.

10) **1KPJ - 8KPJ** - ciąg pieszo-jezdny; 1KPJ (powierzchnia około 0,16 ha), 2KPJ (powierzchnia około 0,11 ha), 3KPJ (powierzchnia około 0,09 ha), 4KPJ (powierzchnia około 0,12 ha), 5KPJ (powierzchnia około 0,12 ha), 6KPJ (powierzchnia około 0,18 ha), 7KPJ (powierzchnia około 0,05 ha), 8KPJ (powierzchnia około 0,05 ha:
a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m;
b) ciąg 2KPJ zakończony placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m i położeniu zgodnym z rysunkiem planu;
c) zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na terenie ciągów pieszo-jezdnych.

Rozdział 4

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 13. Ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 14. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu ustala się na poziomie:
1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w rysunku planu symbolem MN - 15%;
2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych w rysunku planu symbolem MN/U oraz dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczonych w rysunku planu symbolem MN/U - 15%;
3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w rysunku planu symbolem MW - 15%;
4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach oznaczonych w rysunku planu symbolem MW/U - 15%;
5) dla terenów zabudowy usługowej (usługi centrum dzielnicy) oznaczonych w rysunku planu symbolem Uc i terenów zabudowy usługowej oznaczonych w rysunku planu symbolem U oraz terenów usług w zieleni oznaczonych rysunku planu symbolem Uz - 30%;
6) dla pozostałych terenów - 5%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jarosławia.

§ 16. Traci moc Uchwała Nr 761/LXIII/10 Rady Miasta Jarosławia z dnia 15 lutego 2010 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "Za Parkiem" w Jarosławiu.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1